



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2019 - Año de la Exportación

**Circular**

**Número:**

**Referencia:** circular aclaratoria N° 5 - LP 16/19.

---

**CIRCULAR ACLARATORIA N° 5**

**LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL N° 16/2019 - EX-2018-62024288-APN-SG#SOFSE**

**“LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA CONCESIÓN DE USO DE CARÁCTER ONEROSO, RECUPERACIÓN, PUESTA EN VALOR, ADMINISTRACIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO EDIFICIO UBICADO EN LA ESTACIÓN SAN ISIDRO R RAMAL MITRE II – DELTA DEL TREN DE LA COSTA”.**

**ACLARATORIAS CON CONSULTA**

Respuestas a consultas efectuadas por participantes del presente llamado a Licitación Pública Nacional.

**CONSULTA NRO 1:**

Pregunta: las clausulas generales punto 16.4 difiere de las clausulas particulares en el art 23. Cual debemos tomar?

**RESPUESTA NRO 1:**

El Pliego de Bases y Condiciones Generales (PBC) no es aplicable a esta contratación, deberá atenderse a las cláusulas del Pliego de Condiciones Particulares (PCP), en este caso el artículo 23 de este último.

**CONSULTA NRO 2:**

Anexo VI compre argentino DDJJ. Pregunta: a que corresponde este anexo?

**RESPUESTA NRO 2:**

El anexo VI es el formulario aprobado por la Resolución 91/2018 (normativa complementaria de la Ley 27.437) de la Secretaría de Industria, de uso obligatorio en las contrataciones. En este caso, de corresponder, los oferentes deberán completar el mismo conforme lo prescripto en el artículo 5 de la Ley 27.437:

*“ARTÍCULO 5°.- Se entiende que un bien es de origen nacional cuando ha sido producido o extraído en el territorio de la República Argentina, siempre que el costo de las materias primas, insumos o materiales importados nacionalizados no supere el cuarenta por ciento (40%) de su valor bruto de producción.*

*Se entiende que la provisión de obra pública es de origen nacional cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de los materiales utilizados en la obra cumplan con el requisito de bienes de origen nacional y la empresa además cumpla con los requisitos para ser considerada como empresa local de capital interno, según lo establecido en la ley 18.875”.*

### **CONSULTA NRO 3:**

Anexo X contratación de personas con discapacidad. Pregunta, esto corresponde a los adjudicatarios o a todos los locatarios?

### **RESPUESTA NRO 3:**

Esa declaración deberá ser completada, en caso de corresponder, por los oferentes que participen del presente procedimiento de selección. La misma se refiere al personal que empleen estos últimos y que estén relacionados de forma directa o indirecta con la futura concesión. Por lo tanto, no se refiere a los locatarios (vinculados mediante contrato de alquiler de inmueble) del concesionario.

### **CONSULTA NRO 4:**

Inversión: que sucede si el monto de inversión estimado de obra difiere luego en la ejecución?

### **RESPUESTA NRO 4:**

Se menciona en el ARTÍCULO 8°. PLAN DE INVERSIONES A PRESENTAR EN LA OFERTA, del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS; en el “Inciso g) *“...En caso que surjan diferencias entre el monto de las inversiones comprometidas y el monto de las inversiones realizadas que excedan el DIEZ (10) por ciento, el CONCEDENTE intimará al CONCESIONARIO a integrar en un plazo de SESENTA (60) días el monto correspondiente a las mismas, el que deberá ser abonado a la SOF S.E. o bien realizar las inversiones que el CONCEDENTE indique y en plazo que el mismo determine, las que deberán ser equivalentes a las inversiones que no haya concretado el CONCESIONARIO en el Inmueble Concesionado.”*

Asimismo en el ARTICULO 22 PROYECTO EJECUTIVO, del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, se menciona que *“SOF S.E. evaluará la razonabilidad de los precios respecto de los valores de mercado y en el caso de evidenciarse diferencias que arrojen un saldo favorable para SOF S.E., ésta podrá encomendar trabajos adicionales hasta consumir dicho saldo.”*

### **CONSULTA NRO 5:**

Una vez adjudicado, que sucede si se encuentran vicios ocultos no estipulados y/o informados durante el proceso de la ejecución por no ser parte visible en esta instancia?

### **RESPUESTA NRO 5:**

Los oferentes podrán realizar las visitas pertinentes al inmueble objeto de la concesión en orden a corroborar el estado del mismo. En este sentido, la concesión es por cuenta y riesgo del concesionario,

debiendo hacerse cargo este último del mantenimiento óptimo del inmueble.

#### **CONSULTA NRO 6:**

Garantía de Oferta: es el 5% según cláusulas generales o es un monto fijo de \$12.0 MM según cláusulas particulares.

#### **RESPUESTA NRO 6:**

El Pliego de Bases y Condiciones Generales (PBC) no es aplicable a esta contratación, deberá atenderse a las cláusulas del Pliego de Condiciones Particulares (PCP), en este caso el artículo 15 de este último, es decir: *“Garantía de Mantenimiento de OFERTA por un monto fijo de PESOS DOCE MILLONES (\$ 12.000.000.-). Se deberá presentar junto con la oferta”*.

#### **CONSULTA NRO 7:**

Luego de la adjudicación hay un periodo de auditoria por parte del concesionario antes de la entrega de posesión?

#### **RESPUESTA NRO 7:**

Se menciona en el ARTÍCULO 2°. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS; *“El Complejo Edificio tiene una antigüedad de aproximadamente 25 años y se encuentra en buen estado de conservación edilicia general, con un alto grado de desocupación desde hace varios años lo que implica espacios e instalaciones/servicios con falta de mantenimiento”*.

Asimismo en el ARTÍCULO 10°. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y TAREAS A REALIZAR, 10.1. INSTALACIONES, del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, se menciona *“El complejo edificio está actualmente en funcionamiento, las instalaciones del mismo datan del origen de la construcción, se solicita la revisión completa de todas las instalaciones y la realización de un informe de estado de situación de las mismas, el cual será entregado al REPRESENTANTE SOF S.E. que incluirá la presentación de un proyecto para la puesta en correcto funcionamiento, y un plan preventivo de mantenimiento que deberá ser ejecutado por el Concesionario”*.

Es dable mencionar que en el ARTÍCULO 11°. VISITA DE RECONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, *“Se considera que, en su visita al lugar de la obra, el Oferente ha podido conocer el estado en que se encuentra la misma y que por lo tanto su oferta incluye todas las restauraciones y reparaciones necesarias de acuerdo con las reglas del arte, aunque no se mencionen en la documentación de la presente licitación...”*.

*“Los oferentes deberán inspeccionar las características y estado de las instalaciones, así como la magnitud e índole de las tareas que eventualmente se pudieran realizar”*.

*“El Oferente deberá tomar las previsiones necesarias a los efectos de un cabal conocimiento del estado en que pueden encontrarse los edificios operativos. Este conocimiento de la obra es fundamental dado que en base al mismo se deberá ejecutar el presupuesto”*.

*“El oferente deberá conocer perfectamente los lugares de trabajo, inmuebles, infraestructura, instalaciones fijas, instalaciones móviles, toma de acceso y/o retiro de materiales y/o equipos de los lugares de instalación, etc., no pudiendo con posterioridad a la fecha de vencimiento de presentación de la Oferta alegar ignorancia, falta de información, existencia de condiciones, factores o circunstancias no previstas o desconocidas sobre el estado físico de tales lugares y condiciones en que habrán de desarrollarse los trabajos”*.

Sobre el particular, no se contempla el período mencionado.

**CONSULTA NRO 8:**

Que sucede si hay servicios u otros que del pliego se desprende que están funcionando en correcto estado, pero luego de la toma de posesión se verifica que no? Por ejemplo la red de incendio.

**RESPUESTA NRO 8:**

Los oferentes podrán realizar las visitas pertinentes al inmueble objeto de la concesión en orden a corroborar el estado del mismo. En este sentido, la concesión es por cuenta y riesgo del concesionario, debiendo hacerse cargo este último del mantenimiento óptimo del mismo.

**CONSULTA NRO 9:**

Tienen contemplado cual seria el índice a usar en caso que el Cer dejara por alguna razón de tener vigencia?

**RESPUESTA NRO 9:**

Se utilizará el sistema de actualización que lo reemplace en el futuro, tal cual se indica en el artículo 13.3 del PCP:

*“Se realizará una actualización semestral del CANON CORRIENTE por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA -o por el sistema de actualización que en el futuro lo reemplace-, tomando como referencia el 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme el Artículo 82ª de la Ley Nº 27.431, de Presupuesto General de la Administración Nacional para el Ejercicio 2018, y el Artículo 5º inciso c del Decreto Nº 146/2017)”.*

**CONSULTA NRO 10:**

Cual es requisito, si existe, para cantidad de espacios de pequeños comercios para personas con discapacidad?

**RESPUESTA NRO 10:**

El adjudicatario deberá contemplar un espacio para pequeños comercios a fin de que sea explotado por personas con discapacidad. El requisito específico es la presentación de la declaración jurada anexa al pliego.

**CONSULTA NRO 11:**

Necesitaríamos tener un detalle de donde poder obtener la Resolución MIT 211/15. Podremos tener información al respecto?

**RESPUESTA NRO 11:**

Se transcribe enlace donde se podrá consultar la normativa solicitada:  
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/240000-244999/244610/norma.htm>

**CONSULTA NRO 12:**

Para poder tener una mejora en los estados financieros, es un elemento la manifestación de bienes de accionistas?

**RESPUESTA NRO 12:**

Los conceptos a analizar, en cuanto a la capacidad económica de los oferentes, están claramente descritos en el Artículo 22 del PCP: “*ARTÍCULO 22 °. DOCUMENTACIÓN INHERENTE A LA CAPACIDAD ECONOMICA FINANCIERA*” y en el Anexo X del PET: “*ANEXO X METODOLOGÍA PARA LA CALIFICACIÓN DE OFERTAS*”.

**CONSULTA NRO 13:**

Como se formaliza el compromiso de aceptación del Representante técnico-comercial?

**RESPUESTA NRO 13:**

Se adjunta a la oferta la aceptación por parte de la persona seleccionada (con firma y aclaración).

**CONSULTA NRO 14:**

En el PCG 16.4.a Detalle de volumen de facturación anual pide presentación en detalle certificado por Contador, el detalle de la mayor de los últimos 10 años. No lo pide en el PCP, cual es el valido?

**RESPUESTA NRO 14:**

El Pliego de Bases y Condiciones Generales (PBC) no es aplicable a esta contratación, deberá atenerse a las cláusulas del Pliego de Condiciones Particulares (PCP). En consecuencia, si el PCP no lo solicita específicamente, no es necesario su cumplimiento.

**CONSULTA NRO 15:**

En los requisitos de presentación solicita en papel la DDJJ del Anexo XX de PCP (DDJJ de documentación en soporte digital), en dicho pliego figura esta información como Anexo XV. Pregunta, es el mismo Anexo o son dos diferentes? En caso de ser diferentes donde estaría el Anexo XX?

**RESPUESTA NRO 15:**

En este caso se deslizó un error de tipeo involuntario. En consecuencia, en el artículo 28 del PCP donde se lee: “*La declaración jurada del Anexo XX...*” deberá leerse: “*La declaración jurada del Anexo XV...*”

**CONSULTA NRO 16:**

Necesitaríamos una ampliación respecto de la información a presentar en el Art 23 Inciso F de PCP

**RESPUESTA NRO 16:**

En el ARTÍCULO 13 APROBACIÓN DE PLANOS Y HABILITACIONES del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS deviene obligatorio en virtud de lo dispuesto en el presente artículo, “*El Concesionario deberá realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación en lo que concierne al proyecto y habilitación de las obras -incluyendo los CARGOS DE LA CONCESIÓN-, por parte de los organismos con competencia en la materia tanto Nacional, Provincial, como Municipal*”.

“*Por otra parte, todas las tramitaciones y realización de la correspondiente documentación hasta la obtención de las aprobaciones finales y habilitaciones definitivas estarán a cargo del Concesionario y deberán estar consideradas en el Plan de Inversiones*”.

Al respecto y de acuerdo al ARTÍCULO 14. CARGOS POR USO DE SERVICIOS, TASAS E IMPUESTOS del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS que “*Serán por cuenta del Concesionario las tramitaciones destinadas a obtener la titularidad de los servicios, tasas e impuestos ante*

*las reparticiones que correspondan, como así también el costo de las mismas, no existiendo en tal sentido excepción alguna. Terminada la concesión por cualquier causa, el concesionario estará obligado a dar de baja la titularidad de los servicios antes enunciados”.*

*Asimismo, “Serán por cuenta del concesionario los gastos en concepto de consumo servicios, tasas e impuestos MUNICIPALES, PROVINCIALES Y NACIONALES. A tal efecto, la SOFSE se reserva la facultad de corroborar el cumplimiento de dichas obligaciones”.*

*“Las gestiones del cambio de titularidad de los servicios ante cada uno de los organismos deberán estar incluidas en las tareas previas de la obra”.*

*“Los costos que demanden las obras a realizar y/o las gestiones requeridas, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido y estarán a cargo del Concesionario”.*

Se menciona en el ARTÍCULO 26. MANEJO DE OBRA, del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS en el g) Trámites, Gestiones y Permiso: *“El Concesionario realizará las gestiones necesarias para la presentación y aprobación previa de los trabajos ante el Municipio de San Isidro y la Comisión Nacional de Museos”, Monumentos y Lugares Históricos en cumplimiento del Decreto 1063/82”.*

*“Por su parte, el Concesionario realizará las gestiones que fuesen necesarias ante las empresas de Telefonía, Electricidad, Gas y otros para el retiro y/o reacomodamiento de las redes del edificio a intervenir. El concesionario dispondrá de TREINTA (30) días corridos para la presentación formal ante los organismos correspondientes para el traspaso de la titularidad de los mismo”.*

*“De la misma manera, el Concesionario realizará los trámites correspondientes a las habilitaciones Municipales, Provinciales o Nacionales que sean necesarias”.*

Es dable mencionar que queda a cargo del Concesionario, todos los permisos, habilitaciones y registros propios de la actividad comercial a desarrollar.

### **CONSULTA NRO 17:**

Quieran tener a bien de informarnos como podríamos hacernos de una copia de los planos en autocad del inmueble, referente a la Licitación Pública N° 16/2019, “Concesión de carácter Oneroso Recuperación, Puesta en Valor, Administración, Explotación y Mantenimiento del Complejo Edificio Ubicado en la Estación San Isidro R Ramal Mitre II Delta del Tren de la Costa”.

### **RESPUESTA NRO 17:**

Se adjuntan -mediante archivo denominado "BASE A PUBLICAR"- los Planos de Plantas y Cortes de arquitectura de la estación San Isidro TDC. Todos los dibujos son a nivel esquemáticos y las medidas son estimativas. Para toda gestión, las mismas deberán ser verificadas en el sitio.

### **ACLARATORIAS SIN CONSULTA**

Información emitida por la Operadora en razón del llamado a Licitación Pública Nacional, por medio autorizado por el Pliego de Condiciones Particulares.

### **INFORMACION N° 1:**

Se amplía la Información de referencia al Artículo 10.1, INSTALACIONES, del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS. “El edificio está actualmente en funcionamiento, y se solicita revisión completa de todas las instalaciones y la realización de un informe de estado de las mismas”. Con respecto a la instalación de protección de estructuras contra descargas eléctricas atmosféricas; Pararrayos. El complejo, actualmente cuenta con la protección. Como con el resto de las instalaciones del complejo el futuro concesionario deberá incluir la presentación del proyecto de puesta en correcto funcionamiento y un

plan preventivo de mantenimiento.

Se aclara que el pararrayos que actualmente está en el área de la nueva construcción - Operativa - podrá ser reacondicionado o reubicado según la propuesta que resulte mejor, para el nuevo desarrollo.

Se deja aclarado que todas las tareas que se realicen respecto a este punto deberán realizarse bajo los lineamientos expuestos por la normativa vigente - IRAM 2184 y AEA.

**INFORMACION N° 2:**

Se amplía la Información de referencia en el Artículo 9.2 – BAÑOS PÚBLICOS del PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS y se adjunta documentación -mediante archivo denominado "BANOS V-B2 - 2"- complementaria al mismo, que junto con el AÑEXO V-B- ESQUEMA DE MODULO DE BAÑO dan detalle de las tareas a ejecutar en este punto.