

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACION

SECRETARIA GENERAL

AREA DE ADMINISTRACION Y RECURSOS HUMANOS

EXPEDIENTE N°: 15/17

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

LICITACION PÚBLICA N°: 2/17

**OBJETO: LOCACION DE UN INMUEBLE PARA LA SEDE Y ANEXO
DE LA INSTITUCION.**

BUENOS AIRES, Marzo 2017

ESPECIFICACIONES

Objeto: Por la locación de un inmueble por un período de treinta y seis (36) meses con destino a la Sede y Anexo de la Institución.

Destino: Oficinas, atención al público y archivos.

Superficie: TRES MIL SETECIENTOS SESENTA (3.760) metros cuadrados como mínimo.

Ubicación: El inmueble deberá estar ubicado en la ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro de la zona delimitada por las avenidas: San Juan, Jujuy/Pueyrredón, del Libertador Paseo Colón/ L.N. Alem.

Tipología del inmueble: El edificio podrá ser en torre, en esquina o entre medianeras. En el caso que sea entre medianeras, deberá tener iluminación y ventilación al frente y contrafrente.

Distribución de plantas: La superficie total requerida podrá estar distribuida en plantas de entre 200m² y 400m² metros cuadrados aproximadamente y deberá poseer **un local a la calle** para atención al público, de entre 100 y 150 m² aproximadamente, dicho local estará incorporado al inmueble en forma interna, debiendo tener preferentemente un acceso directo de la calle independiente al del resto del inmueble.

Cocheras: El inmueble preferentemente deberá poseer cocheras con capacidad mínima para quince (15) automóviles. No es excluyente.

Circulación vertical: En el caso de poseer más de una planta deberá contar con un mínimo de dos ascensores perfectamente habilitados de acuerdo a las ordenanzas municipales y con una capacidad que guarde relación con la ocupación total del edificio. Asimismo deberá contar con una escalera principal, que recorra desde planta baja hasta el último piso con las características constructivas exigidas como medio de salida contra incendio.

Circulación horizontal: los pasillos de circulación principal deberán tener un ancho mínimo de 1,20 mts.

Ventilación e iluminación: La totalidad de los locales destinados a oficinas que formen parte del inmueble deberán ser externos, contando cada uno de ellos con aberturas externas propias.

Grupos sanitarios: Deberá contar por lo menos con 2 baños generales por piso, uno para damas y otro para caballeros independientemente de los que pudiera haber en los despachos u oficinas privadas y, además, con por lo menos 2 baños en planta baja con acceso desde el local o en el local propiamente dicho.

Cocinas/offices: Deberá contar por lo menos con una por piso, o en su defecto, con un espacio para tal fin con todas las conexiones de agua y gas para instalar dichas cocinas.

Sobrecarga: La estructura del inmueble deberá admitir una sobrecarga mínima de 600kgs/m²

Servicios e instalaciones:

A- Climatización: Deberá poseer equipos de aire acondicionado frío/calor, preferentemente mediante equipos individuales centrales por piso. Dicho sistema puede estar complementado por equipos individuales como refuerzo del central. Aclaración: Para la totalidad de los locales se requiere 1,5 Tn de refrigeración cada 100m³.

B.- Sistema de Extinción de incendios: Se considera deseable que cuente con un sistema de control de incendio.

C.- Sala o recinto apto para centro de cómputos con las instalaciones necesarias para tal fin, como líneas estabilizadas de tensión o la posibilidad de tenerlas y sistema de climatización independiente.

D.- Se estima favorable que el edificio contenga un espacio para uso de archivos y un salón de usos múltiples.

Contrato: Se acompaña modelo de contrato de locación a suscribir entre las partes, lo que no obsta a que puedan considerarse alternativas que no se

aparten sustancialmente de sus cláusulas y que se adecúen a los usos y costumbres del mercado inmobiliario.

Inspección: Los oferentes permitirán que personal del Defensor del Pueblo se constituya en el inmueble ofertado cuantas veces éstos lo soliciten, previa concertación del día y hora.

Condiciones del Inmueble: El local que se ofrezca, a parte de reunir las necesarias condiciones de buena conservación, higiene y ubicación dentro del radio establecido, deberá estar independizado de sus linderos, presentar absoluta seguridad general y poseer todas las instalaciones requeridas en perfecto estado.

ALTERNATIVA:

Los oferentes podrán ofertar dos edificios por separado debiendo:

1.- Edificio que corresponda a Sede Central: Tener como mínimo una superficie de 3.210 m² con todas las características que se especificaron anteriormente.

2.- Anexo: Piso en una planta de superficie no menor de 550m² con todas las características generales del pliego; debiendo encontrarse en la misma cuadra con un máximo de 120 metros o en la vereda de enfrente al edificio de la Sede Central.

Aclaración: las presentes especificaciones son meramente indicativas; consecuentemente, se atenderán ofertas que no se aparten de manera sustancial de las mismas.

CLAUSULAS PARTICULARES

PROCEDIMIENTO DE APERTURA

El día **27 de marzo de 2017, a las 12:00 horas**, se procederá en el Area de Administración y Recursos Humanos del DEFENSOR DEL PUEBLO, calle Suipacha N° 365 Piso 3, C.A.B.A., a dar inicio al acto de apertura de las ofertas labrándose el acta correspondiente, la cual será suscripta por los funcionarios de la Institución asistentes y los oferentes que deseen hacerlo, incluyendo las observaciones que consideraran menester agregar.

LUGAR DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS

Las ofertas podrán presentarse hasta el día y horario fijado para la apertura de los sobres en el Area de Administración y Recursos Humanos sita en la calle Suipacha N° 365 Piso 3, C.A.B.A.

MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

Dadas las características de la presente licitación los oferentes deberán mantener su oferta por el término de 30 (treinta) días hábiles a partir del acto de apertura de los sobres.

PERIODO DE LOCACION: TREINTA Y SEIS (36) meses a contar desde el inicio de la locación.

COTIZACION: En la oferta se indicará el precio mensual del alquiler pedido, agregándose como elemento de juicio constancia de **su valuación fiscal a través de una copia del último un recibo de impuestos municipales, de donde surja la misma.**

EVENTUAL COMISIÓN: Si el costo de la oferta incluyere el pago de comisiones inmobiliarias a cargo del Defensor del Pueblo de la Nación, en caso que existiere intermediación inmobiliaria, ella debe desagregarse del canon locativo, indicando monto, porcentaje, forma de pago y demás circunstancias del caso; como así también, se deberán indicar los datos personales o razón social, junto con su situación fiscal del eventual

beneficiario de la comisión, quien deberá cumplir con los demás recaudos administrativos según corresponda y facturar en regla el concepto pertinente. En ningún caso el Defensor del Pueblo de la Nación pagará por este rubro más del 2% del monto total del contrato que se celebre, exclusivamente del precio locativo, excluidas las expensas y gastos por servicios. Asimismo se deberá dar cumplimiento con todas las condiciones para ser beneficiario del Estado.

De no cumplirse estrictamente los requisitos mencionados, no será viable el pago pretendido.

FORMA DE PAGO: El alquiler se pagará de la manera establecida en el contrato anexo a la presente. El oferente que resulte adjudicatario de esta licitación deberá estar dado de alta como Beneficiario de Pagos del Estado ante el Ministerio de Economía.

RESCISION: El Defensor del Pueblo de la Nación se reserva el derecho de rescindir el contrato en cualquier momento, sin que dicha rescisión genere derecho a indemnización alguna. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de TREINTA (30) días.

PUBLICACION DE LA PREADJUDICACION Y TÉRMINO PARA IMPUGNAR

Los anuncios de preadjudicación serán publicados en el Boletín Oficial por el término de tres (3) días. El plazo para formular las impugnaciones será de tres (3) días a contar desde el vencimiento del término fijado para la publicación.

ENTREGA DEL INMUEBLE: Se entregará libre de toda ocupación simultáneamente con la celebración del contrato correspondiente, salvo casos de excepción que el oferente deberá justificar en su propuesta, sujeto ello, a la aceptación del Defensor del Pueblo de la Nación.

REFORMAS: El locatario, previa conformidad por escrito del locador, podrá efectuar en el inmueble las modificaciones que sean indispensables y necesarias para adaptarlo a sus necesidades, sin que ello importe la obligación de devolver el inmueble al finalizar el contrato de locación a su estado original.

Junto con la propuesta deberá presentarse:

- 1.- Plano del inmueble con las distintas plantas e instalaciones y toda documentación técnica disponible.
- 2.- Fotografía del exterior e interior del inmueble.
- 3.- Certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble respecto a la titularidad del inmueble ofrecido en la locación.
- 4.- Informe de inhabilitación del locador expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.
- 5.- Constancia de libre deuda respecto a todos los impuestos que gravan el inmueble, como así también, fotocopias de las boletas de los dos últimos períodos.
- 6.- Fotocopia del título de propiedad correspondiente.

VALOR DEL PLIEGO: Sin cargo.

CLAUSULAS GENERALES

REQUISITOS PARA CONTRATAR

1) Los oferentes deberán adjuntar una “DECLARACION JURADA” sobre el cumplimiento de los requisitos enumerados en el inciso 2º o su encuadre en algunas de las excepciones del inciso 3º, según corresponda, del Decreto N° 5720/72, actualizado por los Decretos 1792/88 y 825/88, reglamentario del art. 61 de la Ley de Contabilidad. La citada “DECLARACION JURADA”, deberá confeccionarse de acuerdo al modelo que como “PLANILLA ANEXA I” se adjunta y que pasa a formar parte integrante de las presentes cláusulas generales.

2) El/los preadjudicatario/s deberá/n acreditar el efectivo cumplimiento de los extremos enunciados en el inciso 2º o su encuadramiento dentro de las excepciones del inciso 3º, según corresponda, mencionados en el ítem anterior, dentro de los dos (2) días a contar desde la exhibición de la preadjudicación respectiva. A tal efecto, deberán ingresar al Area de Administración, Suipacha N° 365 CABA, dentro del plazo indicado, la documentación detallada en “LA PLANILLA ANEXA II”, que se adjunta y que pasa a formar parte integrante de las presentes cláusulas generales.

3) A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el inciso 1º del Decreto N° 5720/72, modificado por los Decretos 1792/88 y 825/88, Reglamentarios del art. 61 de la Ley de Contabilidad, los oferentes deberán adjuntar a su oferta, el formulario que como “PLANILLA ANEXA III” se adjunta y que pasa a formar parte de las presentes cláusulas generales, debidamente firmado y completados todos los datos solicitados.

4) Cumplimiento de lo exigido por la Resolución 262/95 de la Secretaria de Hacienda del Ministerio de Economía Obras y Servicios Públicos y disposiciones N° 10 y N° 21 dictadas -conjunta y respectivamente- por la Contaduría General de la Nación y la Tesorería General de la Nación para

altas, bajas y modificaciones de datos de beneficiarios de pagos según corresponda.

REQUISITOS DE LA OFERTA

1) La oferta deberá presentarse en papel membrete del proveedor identificado con la letra "X" y la leyenda "documento no válida como factura" ambos preimpresos como lo determina el art. 9 de la Resol. Gral 3803 DGI y sus modificatorias, o con la identificación del oferente particular y su N° de CUIT, debiendo contener el precio unitario, cierto, y el precio total general de la propuesta.

2) CERTIFICADO FISCAL PARA CONTRATAR VIGENTE al momento de la apertura de las ofertas y hasta la finalización del trámite licitatorio, de conformidad con lo establecido en la Resolución General AFIP N° 1814/05. Cuando la oferta sea igual o mayor a Pesos CINCUENTA MIL (\$ 50.000.-). El área de Administración y Recursos Humanos verificará la vigencia del mismo ingresando en la página web www.afip.gov.ar e imprimirá la constancia respectiva.

Los oferentes que efectúen ofertas cuyos importes sean inferiores a Pesos CINCUENTA MIL (\$ 50.000.-), deberán presentar una Declaración Jurada respecto de la no existencia de deuda exigible en concepto de aportes y contribuciones y toda otra obligación previsional. En el caso de tener vigente el Certificado Fiscal para Contratar, no será necesaria la presentación.

3) La propuesta y la documentación requerida deberá ser presentada por duplicado, compaginándose por separado, identificando un ejemplar con la palabra "Original", el cual será considerado a todos los efectos como oferta válida y el otro ejemplar con la palabra "Duplicado".

4) La oferta deberá presentarse en un sobre perfectamente cerrado y se deberá especificar en su anverso: número de expediente, número y tipo de Licitación Pública, fecha y hora de apertura.

5) El sobre deberá contener la oferta y toda la documentación requerida en la presente licitación, respetando punto por punto el orden indicado en el presente pliego. La totalidad del contenido del referido sobre deberá estar firmada en cada una de sus hojas por el oferente o su representante debidamente autorizado.

6) Cualquier enmienda o raspadura deberá ser debidamente salvada por el oferente.

7) El sobre deberá contener a parte de lo requerido en las especificaciones técnicas, cláusulas particulares y generales, todo otro elemento que el proponente desee incluir a fin de ampliar o ilustrar su oferta.

8) La oferta deberá cotizarse en Moneda Nacional de curso legal, debiendo expresarse la cifra en números y letras; si el monto expresado en números no coincidiera con el indicado en letras se estará a éste último. Las ofertas expresadas en otra moneda serán automáticamente desestimadas. Asimismo deberá contener el precio mensual del alquiler pedido, agregándose como elemento de juicio, constancia de su valuación fiscal. Respecto a los precios correspondientes a la adjudicación, por norma son invariables. No obstante cuando causas extraordinarias e imprevisibles modifiquen la economía del contrato, se podrá, por acuerdo de las partes reconocer variaciones de costo en la medida que dicha causa incidan en los mismos.

9) Los AUTONOMOS deberán adjuntar a la oferta fotocopia de Inscripción en el C.U.I.T. y de la constancia del último pago del Aporte Previsional, a efectos de dar cumplimiento a la Resolución de la Dirección General Impositiva Nro. 3.791/94.

10) En caso de encontrarse inscripto como beneficiario ante el Ministerio de Economía , Obras y Servicios Públicos, Contaduría General de la Nación, según Circular 37/94, deberá presentar constancia del mismo.

GARANTIAS

1) Los oferentes deberán acompañar con su cotización la “GARANTIA DE LA OFERTA”, correspondiente al 5% del total del valor cotizado (en caso de cotizar con alternativa la garantía se calculará sobre el mayor valor propuesto), en cualquiera de las formas establecidas en el inciso 34) de la Reglamentación del artículo 61 de la Ley de Contabilidad. La garantía aludida deberá ser extendida a nombre del DEFENSOR DEL PUEBLO y deberá contener N° de expediente y tipo y N° de Licitación que corresponda. Cuando el monto de la garantía no supere la suma de Pesos CINCO MIL (\$ 5.000.-) se podrá presentar un pagaré a la vista, suscripto por el oferente, su representante legal o apoderado con facultades suficientes, indicando la causa de la obligación y como lugar de pago “La sede del Defensor del Pueblo de la Nación en la Ciudad de Buenos Aires”

La garantía no tendrá término de validez

RESERVA

Esta Institución se reserva el derecho a dejar sin efecto y sin causa alguna la presente Licitación Pública, en forma total o parcial, en cualquier momento, con anterioridad a la Preadjudicación, sin que ello cree derecho alguno a favor de los interesados.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El costo del arrendamiento estará exento del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Marco legal: Apartado 22, Inc h, Art 7, Ley 25.063. Los oferentes deberán indicar su situación con relación al IVA, adjuntando las constancias correspondientes.

FORMA DE PAGO

El pago se hará efectivo del 1 al 15 de cada mes a través de la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y Disposiciones N° 10 y N° 21 dictadas -conjunta y respectivamente- por la Contaduría General de la Nación y la Tesorería General de la Nación. Para tal efecto el adjudicatario deberá estar dado de alta como Beneficiario del Estado.

ACLARACIONES

Todas las aclaraciones necesarias relacionadas con el presente pliego podrán ser solicitadas antes del acto de apertura en el Area de Administración y Recursos Humanos al teléfono 4819-1642 o 1647.

La presente Contratación se rige por las Cláusulas y Condiciones establecidas en este Pliego de Bases y Condiciones, y supletoriamente, por las disposiciones vigentes de la Ley de Contabilidad y Decretos Reglamentarios que el oferente declara conocer y aceptar en todos sus términos.

PLANILLA ANEXA I

Cumplimiento de los requisitos exigidos para contratar establecidos en las Cláusulas Generales.

Declaración Jurada - Decreto N° 825/88 inciso 2°

Licitación Pública: 2/17

Declaro bajo juramento estar habilitado para intervenir en la presente, en razón de que la firma que represento cumple con los requisitos enumerados en el Decreto N° 825/88 inciso 2°.

Dejo expresa constancia que me comprometo a proporcionar todos los informes y/o referencias que me fueran requeridos de acuerdo a lo señalado en el apartado d) del inciso 2° del Decreto N° 825/88.

En caso de resultar preadjudicado acreditaré en la forma establecida los extremos que establece el inciso 2° del citado Decreto, dentro del plazo de dos (2) días a contar de la fecha de publicación de la preadjudicación respectiva.

Empresa: _____

Firma: _____

Aclaración: _____

Documento Tipo y Número: _____

Cargo: _____

Aclaración: En caso de estar comprendida la firma en alguna de las excepciones previstas en el Decreto N° 825/88 inciso 3°, se deberá intercalar en la presente Declaración Jurada como tercer párrafo:

“En cuanto a los requisitos que fija el apartado b) y/o c), no se cumplimentan por encontrarnos comprendidos en las excepciones que fija el inciso 3°, del apartado a) al h), según corresponda.

PLANILLA ANEXA II

Cumplimiento de los requisitos exigidos al preadjudicatario.

Documentación a presentar por el **PREADJUDICATARIO** dentro de los plazos fijados, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto N° 825/88:

1. Declaración Jurada de que la firma tiene capacidad para obligarse.
2. Referencias comerciales, bancarias y de Reparticiones Oficiales (correspondientes al servicio y/o materiales a proveer).
3. Contrato, estatuto, matrícula de comerciante (según corresponda).
4. Poderes especiales (si se han otorgado).
5. Balance o iniciación de balances firmado en todas sus hojas por el solicitante y el contador con la intervención del Consejo Profesional de Ciencias Económicas; en caso de presentar manifestación de bienes, deberá estar certificada por escribano público únicamente.
6. Habilitación Municipal de Capital o Provincia (según corresponda).
7. Fotocopia de la primera hoja de libros rubricados, dos (2) como mínimo, inclusive para firmas unipersonales._
8. Fotocopia de la constancia de inscripción en la AFIP., ganancias e I.V.A.
9. Fotocopia de la constancia de inscripción en Ingresos Brutos.
10. Las S.A. deberán presentar última acta de Asamblea con distribución de cargos.
11. Toda fotocopia que se presente deberá estar certificada por escribano o bien presentar el original para su cotejo.

PLANILLA ANEXA III

Licitación Pública N° : 2/17 N° de Proveedor: _____ Fecha de Apertura: _____ Hora: _____

1. Nombre/Razón Social Completos: _____ CUIT _____**2. Domicilio real.** Calle: _____ N°: _____

Piso: _____ Dpto.: _____ CP: _____ Pcia. _____ TE: _____

3. Actividad: Industrial - Com.mayorista - Com.minorista - Importador - Repres. firmas extranjeras - Distribuidor exclusivo - Otras y Servicios.**4. Componentes de la firma** (Directorio - Socios - Gerentes - Soc. En Comandita -Propietario Unipersonal - Otros.).

N° de Orden	Cargo	Apellido y Nombres	Doc. de Identidad	Participación en otras firmas	%	Vigencia	
						Desde	Hasta
1							
2							
3							
4							
5							

5. Datos de los cónyuges.(en el orden indicado en el punto anterior)

N° Orden	Apellido y Nombres	Doc. de Identidad

6. Los responsables de la firma declaran que:

- a) No están suspendidos y/o inhabilitados por la Contaduría General de la Nación, por aplicación de las sanciones previstas por el Decreto N° 5720/72, modificado por el Decreto N° 825/88, ni configuran los casos previstos en el inciso 4º, apartados b), d) y e) del citado Decreto.
- b) No ocupan cargos como agentes o funcionarios del Estado en los términos de la Ley 22.140.
- c) No se encuentran en estado de concurso, quiebra o liquidación o concurso preventivo, ni están inhibidos.
- d) No se hallan condenados en causa criminal.
- e) No fueron declarados por autoridad competente deudores morosos impositivos, previsionales o del fisco.

En mi carácter de _____ de la firma "Declaro bajo juramento" que los datos consignados en la presente, son correctos y me comprometo a presentar la documentación que permita su verificación, en caso de resultar preadjudicado en la presente Contratación Directa, dentro del plazo que fija el Decreto 825/88.

Firma del responsable: _____**Aclaración de la firma:** _____**Documento de Identidad: Tipo:** _____ **N°:** _____

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....del año....., reunidas por una parte el....., debidamente autorizado por Resolución N°y por la otra el Señor en nombre y representación de, convienen de conformidad con lo actuado en el Expediente N° 15/17, en celebrar el presente contrato de locación.

ARTICULO 1°.-, en adelante “LA LOCADORA”, cede en locación al Defensor del Pueblo de la Nación, en adelante “EL LOCATARIO”, el inmueble de su propiedad ubicado en la calle, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. -----

ARTICULO 2°.- El presente contrato se regirá por las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones correspondientes a la Licitación Pública N° 2/17, tramitada por expediente N° 15/17 del registro del Defensor del Pueblo de la Nación y por el Decreto n° 5720/72 y sus modificatorias y complementarios.-----

ARTICULO 3°.- El plazo de esta locación es de TREINTA Y SEIS (36) MESES y su vigencia se inicia a partir del-----

ARTICULO 4°.- El canon mensual es de PESOS y se abonará por mes vencido y se efectivizará del 1° al 15 del mes siguiente.-----

ARTICULO 5°.- Serán por cuenta de “EL LOCATARIO”, las Expensas Comunes Ordinarias, los impuestos de AySA y Tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza correspondientes al mismo, debiendo abonar la parte proporcional conforme a la superficie arrendada.-----

ARTICULO 6°.- “EL LOCATARIO”, previa conformidad dada por escrito por “LA LOCADORA”, queda facultado para efectuar en el inmueble que se contrata, las modificaciones y mejoras que sean indispensables para adaptarlo a sus servicios, sin que ello importe obligación de su parte, de volver las cosas al estado anterior en ocasión de desocupar la propiedad, quedando las modificaciones y mejoras existentes en ese momento a beneficio de la propiedad, la que será devuelta en el estado en que se encuentre, sin ulteriores responsabilidades por parte de “EL LOCATARIO”, salvo dolo, culpa o negligencia de sus dependientes.-----

ARTICULO 7°.- “EL LOCATARIO” podrá rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, sin que dicha rescisión genere derecho a indemnización alguna. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de TREINTA (30) días. -----

ARTICULO 8°.- Las partes convienen en someterse, en caso de controversia, a la competencia de los tribunales federales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en el lugar y fecha estipulados arriba, constituyendo “LA LOCADORA” su domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a todos los efectos de este contrato. -----