

# PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

INICIATIVA DE TERCEROS

“INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO 3636252-0018 Y  
0019 - SITUADOS EN EL CUADRO DE ESTACIÓN PUEYRREDÓN,  
RAMAL GM. 1, LÍNEA MITRE - CABA”.

Línea Mitre  
CABA

**TRENES  
ARGENTINOS**



Ministerio de Transporte  
**Argentina**



## Índice

Art. 1 – Objeto .....	3
Art. 2 – Memoria descriptiva .....	3
Art. 3 – Anteproyecto .....	5
1. Requerimientos mínimos .....	5
2. Normativas .....	8
Art. 4 – Estado del inmueble y relevamiento. Inicio de Concesión.....	9
1. Documentación de relevamiento .....	9
2. Vinculación .....	9
Art. 5 – Personal requerido y equipamiento.....	10
1. Organización y encomiendas profesionales.....	10
2. Equipamiento.....	10
3. Materiales .....	10
Art. 6 – Contratos.....	10
Art. 7 – Proyecto y ejecución de obra .....	10
1. Proyecto.....	10
2. Tareas preliminares, obrador y cartel de obra .....	11
3. Demoliciones y excavaciones .....	12
4. Conservación y puesta en valor .....	12
5. Obra nueva.....	12
6. Instalaciones .....	13
7. Cerramiento e iluminación .....	13
8. Parquización y entornos.....	13
9. Limpieza de obra .....	13
Art. 8 – Factibilidad técnica y servicios .....	13
1. Zonificación, habilitaciones y autorizaciones .....	13
2. Factibilidad de servicios.....	14
Art. 9 – Plazo de obra .....	14
Art. 10 – Gestión de la calidad ambiental y seguridad .....	14
1. Gestión y control de calidad.....	14
2. Gestión de seguridad y salud ocupacional.....	14
3. Gestión ambiental y social .....	15
Anexo.....	15



## Art. 1 — Objeto

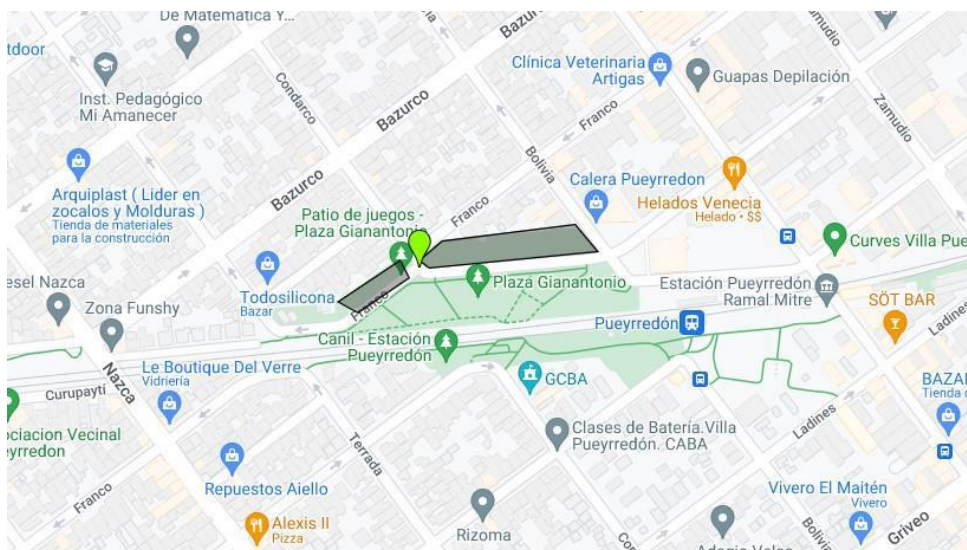
El objeto del presente Pliego de Especificaciones Técnicas es el otorgamiento en concesión de un inmueble a efectos de explotación comercial en contraprestación al pago de un canon y la ejecución de una inversión/obra de mejora.

La inversión consistirá en la ejecución de las obras civiles a realizarse en el marco de la iniciativa de terceros a llevarse en los inmuebles ubicados en calle Obispo San Alberto, Pedro Franco y Condarco, en el barrio de Villa Pueyrredón, en el Cuadro de la Estación Pueyrredón – Ramal GM. 1, de la Línea Mitre de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El objeto de esta licitación se encuentra complementado por el Pliego de Condiciones Particulares, detallándose a continuación las especificaciones técnicas de la Intervención que el concesionario deberá realizar en el inmueble. Todas las tareas deberán estar adecuadas a las medidas de seguridad y accesibilidad requeridas por la legislación vigente y con un programa funcional que se ajuste a los requerimientos actuales de Ferrocarriles Argentinos Sociedad del Estado, tanto para garantizar un servicio de confort al usuario como para brindar al personal ferroviario los espacios necesarios para desarrollar sus funciones.

## Art. 2 — Memoria descriptiva

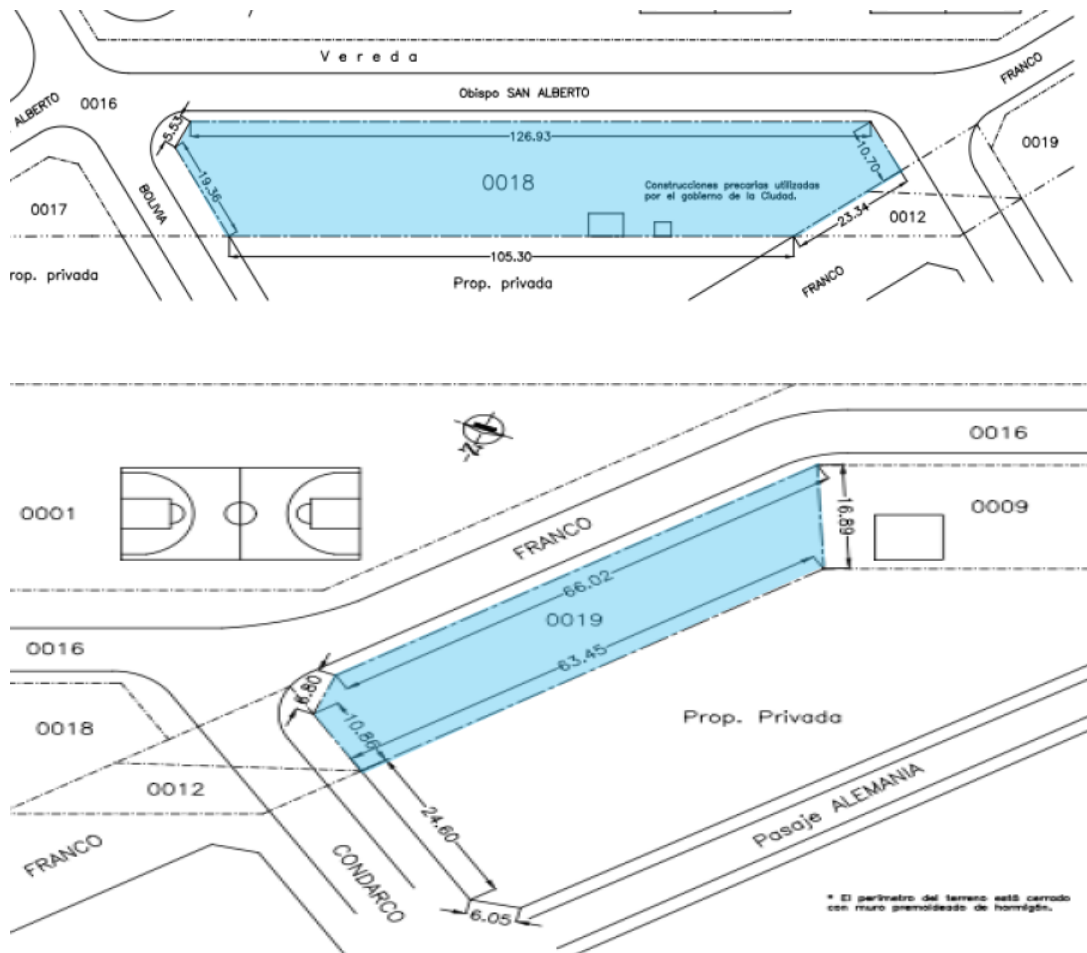
Los inmuebles identificados con el Código 3636252-0018 y 0019 - situados en el cuadro de estación Pueyrredón, Ramal GM. 1, de la Línea Mitre de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta un gran potencial para una explotación de uso mixto.





Los espacios delimitados serán considerados como un inmueble único a los efectos del procedimiento de selección. Eso aplica de la misma forma y virtud a la ejecución de cualquier obra en el marco de la explotación comercial.

La explotación comercial de de la sumatoria de ambos inmuebles sería de 3630,75 m2. Que se deberá contemplar el reconocimiento del sitio, complementado por un relevamiento fotográfico, que detalle la situación edilicia de las construcciones preexistentes (ver Art. 7, inciso 4). Se podrán edificar nuevas construcciones que no perjudiquen las preexistencias edilicias ni naturales, conforme a las normativas vigentes y teniendo como objetivo la mejora integral del entorno, brindando cualquier tipo de servicio comercial que no altere la seguridad ambiental del sitio. La intervención tampoco podrá obstaculizar ni alterar el tendido de rieles, ni cualquier otro tipo de instalación que sirva al servicio ferroviario.





El concesionario deberá presentar una propuesta en forma de proyecto (ver Art. 4), la cual funcionará como concepto vinculante para el desarrollo de la concesión. Durante el plazo de vigencia de la concesión, el concesionario deberá realizar a su exclusivo cargo y costas las obras necesarias para el desarrollo de la propuesta.

La ejecución de obra deberá realizarse conforme a lo establecido en el Art. 7 y los anexos correspondientes. Queda explícitamente expresado que la ejecución de obra deberá ser estrictamente realizada de manera total, completando todos los trabajos que garanticen el correcto funcionamiento y terminación, para el fin por el cual fue encomendada. Esto comprende, entre otras obligaciones, el desarrollo de cálculos y proyectos de ingeniería, el transporte interno y externo de obra, la disposición final de los materiales y residuos, los ensayos, verificaciones y demás comprobaciones de calidad, mediciones y relevamientos, etc.

Asimismo, todas las tareas deberán ser ejecutadas dando estricto cumplimiento a las normativas y reglamentaciones municipales, provinciales y nacionales vigentes, tanto en lo relativo a edificación como en lo relativo a seguridad ferroviaria; y cumpliendo con las reglas del buen arte de la construcción.

Durante todo el transcurso de la concesión, el concesionario es responsable del mantenimiento constante y correcto de la integridad edilicia del inmueble.

## Art. 3 — Anteproyecto

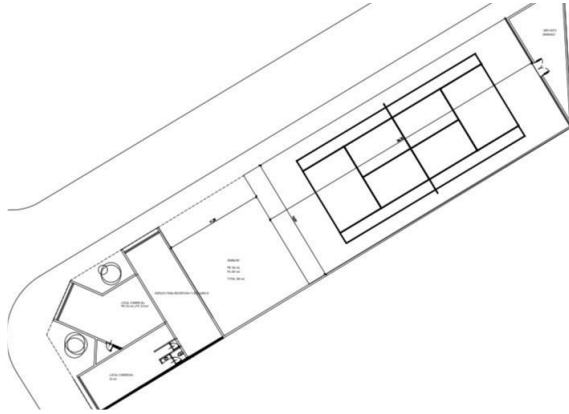
### 1. Requerimientos mínimos

El oferente deberá presentar junto con la oferta, una propuesta edilicia que sirva para cumplir la explotación comercial en el marco de la concesión.

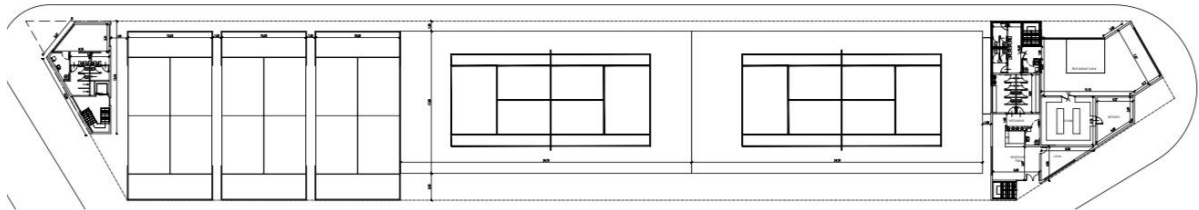
El proyecto consiste en un complejo deportivo con gastronomía de 3 canchas de Pádel, 3 Canchas de tenis de caucho y gimnasio (fitness). Además, contará con una tienda deportiva para la venta de productos y accesorios, vestuarios con la capacidad necesaria para soportar la afluencia del complejo, un sector administrativo para las personas que trabajan día a día, un bar/confitería y restaurante que, con doble servicio, ofrecerá sus servicios tanto para el interior del complejo como para su exterior.

Será un establecimiento que se sumará a la oferta de usos deportivos que existen en su entorno de los cuales tenis, pádel y gimnasio no es uno de ellos, potenciando la zona en un Polo Deportivo para la Ciudad de Buenos Aires y consolidando terrenos abandonados impulsando una reactivación urbana que genera un beneficio directo e indirecto sobre la zona.

Se buscará brindar a los vecinos una nueva experiencia de confort y valor agregado creando espacios diversos y atractivos. Las nuevas propuestas harán ofrecer diferentes actividades que aprovechando cada espacio y una buena utilización de cada mtr2 generará nuevos ingresos y proporcionara nuevos convenios y acuerdos.



PLANTA BAJA CALLE FRANCO E/ CONDARCO Y VIAS



PLANTA BAJA CALLE FRANCO e/BOLIVIA Y CONDARCO



IMAGEN ILUSTRATIVA PEATONAL



La propuesta deberá cumplir con los siguientes **requerimientos mínimos**

Mejorar integralmente el entorno urbano y natural del sitio, sin intervenir de manera nociva el paisaje y procurando la no contaminación visual, auditiva ni residual.

- Conservar y poner en valor las edificaciones preexistentes, las cuales podrán ser integradas dentro del proyecto bajo estricto control de su correcta conservación y mantenimiento.

Elaborar una propuesta arquitectónica completa, presentando toda la documentación que ayude a su entendimiento integral, con libertad de diseño, disposición, programación y servicio.

- La documentación arquitectónica deberá incluir, como mínimo:
  - Memoria descriptiva completa, detallando fecha de inicio de obra, plazos estimados, características y montos de obra a ejecutar.
  - Plantas 1:100 de cada nivel
  - Cortes transversales y longitudinales 1:100
  - Vistas 1:100
  - Proyecto y cálculo estructural
  - De ser necesario, proyecto de demolición
  - De ser necesario, proyecto de conservación y puesta en valor
  - Renders ilustrativos de la propuesta
- Presentar un presupuesto global que sea acorde a la magnitud de la propuesta.

## **Tecnología y Materialidad**

### *Estructura Resistente*

Edificio: Se propone un sistema constructivo premoldeado de hormigón que nos brindará una reducción del tiempo de obra, un mejor comportamiento bajo cargas de servicio y una gran resistencia al paso del tiempo.

Canchas de Pádel: serán realizadas de acuerdo con las normativas profesionales internacionales para asegurar la mejor experiencia en el desarrollo del deporte. El cerramiento de la cancha está formado por cristales templados homologados de 12mm para los fondos panorámicos y los laterales sujetos por una estructura auto portante de tubos estructurales anclados a una platea de hormigón armado.

Canchas de Tenis (carpeta): serán realizadas de acuerdo con las normativas profesionales internacionales para asegurar la mejor experiencia en el desarrollo del deporte. Se realizará una micro carpeta de caucho para darle elasticidad al piso, se darán dos manos de enduido y tres manos de pintura especial acrílica.

La ADIF podrá aceptar o rechazar el anteproyecto amparándose en estos requerimientos mínimos, pudiendo solicitar también modificaciones que ajusten la propuesta a los mismos.



La documentación arquitectónica debe exhibir claramente el diseño propuesto y sus características formales, funcionales y espaciales, así como cumplir con los requerimientos programáticos. El concesionario es responsable directo de comprobar que la propuesta se ajuste a las disposiciones del código de planeamiento o edificación vigente, así como cualquier otra normativa correspondiente. Debe exhibir los sistemas constructivos y los elementos más representativos de la estructura e instalaciones, así como permitir verificar y evaluar el cómputo de superficies cubiertas y semicubiertas.

El anteproyecto debe ser presentado dentro de un plazo máximo de **60 (sesenta) días** corridos después de la aprobación de la oferta.

## 2. Normativas

El anteproyecto, y posteriormente el proyecto, deberán cumplir las siguientes normativas:

- Normas de Ferrocarriles Argentinos (incluyendo, pero no limitado a la Ley N° 26.352, Ley N° 27.132 y sus normas complementarias y reglamentarias, como así también las normas y regímenes dictados por ADIF).
- Normas SETOP.
- Reglamentos CIRSOC.
- Normas IRAM e IRAM IAS.
- Ley Nacional de Seguridad e Higiene 19587 – decreto 351/79. – decreto 911/96.
- Ley Nacional de Transito 24.449.
- Ley de Riesgos del Trabajo N° 24557.
- Ley Nacional de Accidentes de Trabajo N° 24028.
- Decreto N° 1338/96.
- Decreto Reglamentario 170/96.
- Resolución 299/11 S.R.T.
- RITO. Reglamento Interno Técnico Operativo de FFCC
- Normas para los cruces entre Caminos y Vías Férreas (Resolución SETOP 7/81 – Decreto N° 747/88).
- Pliego Único de Especificaciones Generales para la Construcción de Obras Básicas y Calzadas de la Dirección Provincial de Vialidad.
- NORMA IRAM 111102-02 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso de público. Señalización en solados y planos hápticos"
- Decreto 914/97 y Ley 24.314 Sistema de protección integral de los discapacitados
- Código Edificación del Municipio en donde se suscriba la obra.
- Reglamento de Obras Sanitarias
- Leyes municipales.
- Ley N° 24.314 Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida.





La normativa de aplicación deberá ser revisada cada 3 años como parte de unos de los ítems de revisión del Plan Integral.

## Art. 4 — Estado del inmueble y relevamiento. Inicio de Concesión.

El Concesionario reconoce que el inmueble y/o sus instalaciones y/o sus bienes accesorios objeto de la Licitación son susceptibles de ser intervenidos para su reparación y/o rehabilitación y/o alistamiento y/o puesta en funcionamiento y/o servicio, de conformidad a la normativa vigente, sin derecho a reclamo, repetición o reembolso alguno de los gastos directos y/o indirectos que deba incurrir para tales cometidos, por parte de ADIF.

A tales efectos, el Concesionario deberá realizar una visita de reconocimiento al sitio, con el fin de inspeccionar el mismo y verificar el estado de cada una de sus características.

### 1. Documentación de relevamiento

Se deberá realizar un estudio del predio en cuestión, de manera de tener un conocimiento preciso de la zona a intervenir, sus interferencias y características principales, de manera de poder confeccionar un punto de partida para el futuro proyecto. El resultado del relevamiento deberá ser informado mediante un informe técnico que incluya de manera clara y concisa la información recaudada.

En lo que respecta a puntos de relevamiento a modo de ejemplo puede comprender:

- Cualquier punto particular o quiebre de terreno
- Árboles y cualquier otro tipo de vegetación
- Tapas de acceso y conductos de desagües
- Construcciones existentes
- Interferencias (servicios propios y/o de terceros que cruzan o se encuentran de alguna forma en el predio)
- Luminarias
- Aceras hasta fin de rombo de visibilidad, cordones y veredas
- Carteles
- Tipo de cruce (loseta, pavimento, cama de rieles)
- Otros

Y cualquier otro ítem relevante que requiera su documentación.

### 2. Vinculación

El informe de relevamiento debe ser de carácter vinculante y debe ser presentado ante la ADIF, conformando el punto de partida para el inicio de ejecución de las obras.



## Art. 5 — Personal requerido y equipamiento

### 1. Organización y encomiendas profesionales

El concesionario deberá realizar en conjunto a las obras con el personal capacitado a su criterio para todas las obras que se deban desarrollar para el proyecto.

### 2. Equipamiento

El concesionario tendrá a su cargo la gestión de los equipos y herramientas que considere necesarios para desarrollar la obra, parte de las cuales podrá ser propio o alquilado, diferenciándolas, adjuntando los seguros correspondientes. En caso de equipos alquilados, se solicitarán, con la firma del acta de inicio de obra, los contratos de alquiler correspondientes y toda la nómina de seguros.

### 3. Materiales

Se deberá asegurar la provisión de materiales en los plazos, cantidades y calidades especificadas. Su responsabilidad recae en el Concesionario.

Para el almacenamiento de materiales se debe respetar lo especificado en el Decreto 911/96.

## Art. 6 — Contratos

El Concesionario deberá presentar ante la ADIF todos los contratos que celebre en el marco de la ejecución de la propuesta (proyecto, ejecución de obra, ayuda de gremios, servicios generales, etc.).

## Art. 7 — Proyecto y ejecución de obra

### 1. Proyecto

El concesionario deberá presentar un proyecto ejecutivo basado en el ante-proyecto aprobado por la ADIF. El mismo deberá contar con los siguientes documentos:

- Proyecto de obrador y cerco de obra
- Estudio de suelos
- Planta de conjunto o implantación general 1:200
- Plantas arquitectónicas de cada nivel 1:100
- Plantas de estructura de cada nivel, incluyendo fundaciones 1:100
- Cortes transversales y longitudinales 1:100
- Vistas de cada una de las fachadas 1:100
- Detalles de estructura pertinentes al proyecto 1:25
- Memoria y cálculo estructural (de acuerdo a las directivas del Reglamento CIRSOC 201/2005, y en función de los resultados del Estudio de Suelos).
- En los casos que corresponda, memoria, Cálculo y Planos de Obra de todos los elementos estructurales, de Hormigón Armado y/o metálicos, que requiera la obra, de



acuerdo a las directivas del Reglamento CIRSOC 201/2005, y en función de los resultados del Estudio de Suelos, incluyendo plano de encofrados, planillas de armaduras y doblado de hierros.

- De ser necesario, proyecto de demolición con plantas, cortes y vistas.
- De ser necesario, proyecto de conservación y puesta en valor.
- Planta del conjunto del sitio en 1:200 en el cual se grafiquen las nuevas instalaciones eléctrica de 220v, de telefonía, de datos, de audio y de video a ejecutar, indicando en cada caso las secciones de cables y de cañerías a utilizar. Asimismo, croquis de los nuevos tableros en donde se indiquen las capacidades de cada elemento protector, así como los distintos circuitos en que se dividirá el tablero.
- Esquemas unifilares, cálculos de cargas y memoria de cálculo eléctrico de las cargas de la nueva instalación, de las secciones de los cables y de los elementos de protección de cada tablero a instalar. Calculada la carga total de la nueva instalación, el Contratista deberá verificar si la alimentación y el medidor existentes son acordes con ella, expresándolo así en una nota firmada por un Técnico Electricista matriculado.
- Planta del conjunto del sitio en 1:200 y plantas de cada uno de los locales sanitarios en 1:20, en los cuales se grafique la nueva instalación de provisión de agua, en el primero de los cuales se indique la ubicación y características del suministro de agua y del tanque de reserva, en el segundo acotamiento de los puntos de uso, incluyendo las llaves de paso, y en todos ellos las secciones y materiales de las cañerías. El primero de estos planos deberá incluir un detalle en 1:20 del colector del tanque de reserva.
- Ídem, graficando la nueva instalación de desagües, cloacales y pluviales, en el primero de los cuales se indique la ubicación y características de los distintos elementos del sistema de desagote final y/o conexión a la red, en el segundo se acoten los puntos de uso y en todos ellos las secciones y materiales de las cañerías.
- Proyecto de instalación contra incendios elaborado por un especialista en la materia, debiendo cumplir con los requisitos establecidos por las normativas vigentes.
- ADIF se reserva la facultad de requerir la presentación de documentación técnica acorde a la normativa vigente, respecto al avance de la obra.

## 2. Tareas preliminares, obrador y cartel de obra

En caso de corresponder, el concesionario deberá procurar la instalación de un obrador en el sitio. El mismo no deberá obstruir ningún paso ni servidumbre, y deberá contar con todas las necesidades que requiera la ejecución de la obra, cumpliendo con las normativas vigentes.

Se deberá colocar también un cerco de obra que le otorgue seguridad en todo el perímetro del inmueble, evitando así el ingreso de terceros al mismo. El cerco deberá contar como mínimo con un portón de acceso.

Queda explicitada también la obligación de colocar un cartel de obra según normativa municipal, que indique toda la información relevante de la misma, así como sus responsables intervinientes.



### 3. Demoliciones y excavaciones

Se podrán demoler todas aquellas construcciones que sean informadas en las etapas del proyecto, permitiéndose también el retiro de columnas de alumbrado en mal estado, rejas, cercos, rampas u otros objetos que se crean pertinentes.

Todos los trabajos de demolición deberán ser supervisados de manera correcta, procediéndose a la remoción y retiro de escombros y residuos de manera inmediata antes de proceder a cualquier etapa de obra nueva.

Se realizarán las excavaciones y movimientos de suelos necesarios para lograr los niveles requeridos para la obra. El material vegetal removido podrá ser reutilizado como relleno en el caso que la Contratista lo considere adecuado. En caso contrario, se deberá proceder con el mismo de la misma forma que con cualquier residuo.

### 4. Conservación y puesta en valor

En el caso que el sitio cuenta con edificaciones históricas de alto valor patrimonial, estas deben ser relevadas (ver Art. 3) y su estado debe ser detallado en un informe que deberá ser presentado a la ADIF en la etapa de anteproyecto (ver Art. 4).

Bajo cualquier concepto, se debe procurar la conservación de las edificaciones patrimoniales. Para ello, se permitirá su inclusión dentro de la propuesta arquitectónica. Solo se permitirá la demolición parcial o total de estas edificaciones en el caso que la integridad estructural de las mismas se vea comprometida – es decir, peligrosa para la actividad humana – y sea absolutamente irrecuperable.

La puesta en valor, el mantenimiento y la conservación de estas edificaciones deberá ser realizada y supervisada por un arquitecto profesional especializado en la materia, siguiendo los lineamientos sugeridos por la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos.

Cualquier daño parcial o total a estas edificaciones durante el período de vigencia de la concesión será penalizado y considerado una falta al mantenimiento integral de los inmuebles.

Todas estas aclaraciones aplican también a la maquinaria ferroviaria histórica que se encuentra dentro del predio.

### 5. Obra nueva

Todos los trabajos deben ser informados en la memoria de proyecto, y deben ser llevados a cabo e inspeccionados por los profesionales sugeridos, debiendo disponer de la aprobación formal de ADIF.



## 6. Instalaciones

La Concesionario ejecutará todos los trámites de las acometidas necesarias para el servicio del inmueble. También queda a su cargo la ejecución integral y total de las instalaciones que requiera la propuesta (provisión eléctrica, sanitaria, cloacal, telecomunicaciones, contra incendios, etc), entendiéndose por ello el proceso completo de su tramitación, proyecto, tendido, ejecución, prueba y finalización.

Todos los trabajos serán realizados por profesionales matriculados.

## 7. Cerramiento e iluminación

El concesionario deberá procurar que el inmueble posea un cerramiento seguro, sólido e impermeable que procure su mantenimiento y seguridad durante la vigencia de la concesión. El cerramiento deberá ser ejecutado por la contratista.

Asimismo, se sugiere que el perímetro del inmueble sea iluminado para mayor seguridad.

## 8. Parquización y entornos

El concesionario deberá complementar su proyecto con una propuesta de Parquización. La misma deberá ser lógica y amigable con la naturaleza del sitio, priorizándose la inclusión de especies nativas.

La contratista realizará todos los trabajos de limpieza de terreno, excavación, relleno, plantación y riego necesarios según el proyecto presentado por el concesionario.

## 9. Limpieza de obra

La Contratista será responsable del mantenimiento permanente de las condiciones de orden y limpieza en la obra. El no cumplimiento de este requisito será motivo de la interrupción de los trabajos en obra, hasta tanto la situación haya sido subsanada.

# Art. 8 — Factibilidad técnica y servicios

## 1. Zonificación, habilitaciones y autorizaciones

El concesionario deberá conocer la zonificación, los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la normativa local y que tal circunstancia se encuentra considerada en su propuesta, incluyendo la normativa de la CNRT.

El concesionario será responsable de gestionar, obtener y observar o hacer observar a los terceros y a su exclusivo cargo, todos y cada uno de los permisos, habilitaciones y autorizaciones nacionales, provinciales o municipales, necesarias para llevar la explotación de los inmuebles conforme el destino que se hubiere establecido.



## 2. Factibilidad de servicios

El concesionario deberá solicitar la factibilidad de servicios que requieran su propuesta (eléctricos, datos, telecomunicaciones, provisión de agua, residuos cloacales, etc.) y presentarlos ante la ADIF como parte de la documentación obligatoria.

## Art. 9 — Plazo de obra

El plazo de obra previsto es de dieciocho (18) meses.

## Art. 10 — Gestión de la calidad ambiental y seguridad

### 1. Gestión y control de calidad

El concesionario será responsable de la calidad de los entregables y de las tareas que ejecute, proporcionando los recursos necesarios.

Los equipos y dispositivos de inspección, medición y ensayos, deberán poseer su calibración vigente, para asegurar la correcta ejecución de obra, detallando identificación, antigüedad y su trazabilidad con sus certificados de calibración / contraste.

Asimismo, la ADIF deberá contar con el acceso a las instalaciones para constatar la correcta ejecución de las tareas.

### 2. Gestión de seguridad y salud ocupacional

El concesionario deberá respetar los requisitos de la Ley Nacional de Higiene y Seguridad en el Trabajo N° 19587/79, la Ley Nacional de Riesgos del Trabajo N° 24557/95 y todos aquellos decretos, reglamentaciones y disposiciones que modifiquen y/o complementen a las normas citadas.

El concesionario deberá disponer de un Responsable de Seguridad y Salud Ocupacional a cargo de la gestión, quien deberá ser graduado universitario bajo las especificaciones de la Resolución SRT 1830/2005. Deberá reportar todo acontecimiento laboral que ocurra durante la ejecución de los trabajos, según la Guía de Gestión ADIFSE GCASS-GG-07 "Clasificación, registro, reporte e investigación de acontecimientos".

Si el concesionario tuviera personal en relación de dependencia, éste deberá contar con Certificado de Cobertura de la ART, con nómina de personal incluido y cláusula de no repetición contra Administración de Infraestructuras Ferroviaria S.E. – CUIT N° 30-71069599-3 y la Operadora Ferroviaria que corresponda, con su respectivo número de CUIT.

El personal independiente deberá contar con póliza de seguro contra Accidentes Personales con cláusula de no repetición contra Administración de Infraestructuras Ferroviaria S.E. CUIT N° 30-71069599-3 y la Operadora Ferroviaria que corresponda, con su respectivo número de CUIT, Asimismo, deberá endosarse a nombre de la Administración de Infraestructuras Ferroviaria S.E. como beneficiaria en primer término y a la Operadora Ferroviaria que corresponda.



El personal afectado a los trabajos deberá emplear obligatoriamente los elementos de protección personal que se requieran de acuerdo a la tarea.

En caso de que se utilice maquinaria pesada (auto-elevadores, manipuladores telescópicos, grúas, etc.), deberá presentar certificados de aptitud técnica de los equipos y de los operadores, emitidos por ente habilitado, como así también las pólizas de seguro correspondientes.

La concesionaria deberá denunciar e informar, dentro de los plazos legales, las circunstancias del acontecimiento ocurrido a la compañía aseguradora y a la Aseguradora de Riesgos del Trabajo (ART).

La gestión y uso de los elementos y equipos de izaje deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Decreto 911/96, y de acuerdo con la Guía Operativa GCASS-GO-03 "Tareas de Izaje" y sus formularios asociados.

### 3. Gestión ambiental y social

El concesionario estará obligado a cumplir con todas las reglamentaciones en materia ambiental y social que establece el marco legal, quedando obligado a la gestión de sus propios residuos, así como deberá contar con las habilitaciones requeridas por su actividad.

Los costos de todas las acciones, permisos y declaraciones deberán ser incluidos dentro de los gastos generales, no recibiendo pago directo alguno por ellos.

De producirse cambios en las actividades, acciones y/o en la metodología constructiva que pueda afectar la gestión, el concesionario informará a ADIFSE.

ADIFSE monitoreará los proyectos, a los efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Pliego.

El concesionario deberá informar el estado del predio usado como obrador (descripción de tareas de recomposición, análisis comparativo con línea de base, registro fotográfico).

El concesionario deberá contemplar el Decreto Reglamentario N° 1030/16 que indica la incorporación de la sustentabilidad a las compras públicas al establecer expresamente como una de las funciones centrales del Órgano Rector del Sistema la de desarrollar mecanismos que promuevan la adecuada y efectiva instrumentación de criterios de sustentabilidad ambientales, éticos, sociales y económicos.

## Anexo.

## CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO DE LICITACIÓN PÚBLICA COMPRAS LPC N° \_\_\_ INICIATIVA DE TERCEROS N°

Entre **ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO** (“**ADIF**”), con domicilio en Av. Dr. J. M. Ramos Mejía N° 1302, Piso 6° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su Presidente \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_ por una parte, y por la otra \_\_\_\_\_ (indistintamente “\_\_\_\_\_” o “**Concesionario**”), con domicilio en \_\_\_\_\_, Piso \_\_\_\_\_ de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_, cuya personería acredita con la documentación acompañada oportunamente y quien declara bajo juramento se encuentra facultado para el presente, en su conjunto las “**Partes**”; quienes acuerdan celebrar el presente Contrato de Concesión de Uso (“**Contrato**”) sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones

### CONSIDERANDO:

- (a) Que en fecha el \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, presentó -bajo el Régimen de Iniciativa de Terceros de ADIF- una propuesta para el desarrollo de un proyecto para: (i) la construcción, re funcionalización y puesta en valor de los predios adyacentes a la Estación \_\_\_\_\_, (ii) la explotación y administración de infraestructura mediante el otorgamiento de una concesión de uso, ingresada ante ADIF como Expediente N° \_\_\_\_\_
- (b) Que en Reunión de Directorio N° \_\_\_ de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ ADIF decidió: (i) declarar de interés la Iniciativa de Terceros presentada por \_\_\_\_\_ denominada “\_\_\_\_\_”.
- (c) Que atento ello, ADIF efectuó el llamado para la Licitación Pública Compras LPC N° \_\_/20\_\_ “INICIATIVA DE TERCEROS – PROYECTO ESTACIÓN \_\_\_\_\_ – LINEA FFCC \_\_\_\_\_.
- (d) Dicha concesión de uso será por un plazo de \_\_\_ años con el pago de un canon mensual de PESOS \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_.-) y un compromiso de inversión de PESOS \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_.-) para \_\_\_\_\_.





- (e) Que el artículo 3° de la Ley N° 26.352 establece que son funciones y competencias de ADIF, entre otras, la administración y explotación de la infraestructura ferroviaria actual que se le asigne y la percepción de cánones por la utilización de la misma.
- (f) Que el artículo 4° del mismo plexo normativo prevé que para el cumplimiento de sus funciones podrá realizar toda clase de actos de administración y disposición previstos en la legislación civil y comercial.
- (g) Que mediante el artículo 2° del Decreto N° 752 de fecha 6 de mayo de 2008 se aprobó el Estatuto Social de ADIF.
- (h) Que en virtud de los artículos 4° y 5° de su Estatuto Social ADIF tiene amplias facultades para desarrollar los cometidos que se le encomienden.
- (i) Que, por su parte, el artículo 8° del Estatuto Social de ADIF enumera sus recursos, los cuales estarán integrados -entre otros- por: la percepción de cánones y/o alquileres, los productos, rentas e incrementos de su patrimonio y cualquier otro que pueda corresponderle por ley o le sea atribuido por convenio o por cualquier otro procedimiento legalmente establecido, etc.
- (j) Que en fecha 18 de febrero de 2022, ADIF y la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (en adelante "AABE") celebraron un Convenio Marco de Cooperación, dejando sin efecto el oportunamente celebrado entre dichas partes en fecha 20 de marzo de 2017, el cual tiene por objeto, entre otros aspectos, facultar a ADIF a celebrar, respecto de los bienes bajo su administración, contratos de concesión de uso o permisos precarios de uso onerosos adaptando a la normativa que le resulta aplicable los lineamientos previstos en el REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL aprobado por la Resolución AABE N°231/2018 y su modificatoria Resolución AABE N°540/2019.
- (k) Luego en fecha 19 de mayo de 2023 ADIF y AABE celebraron una adenda al Convenio Marco de Cooperación mencionado precedentemente.
- (l) Que ADIF da cuenta que los inmuebles se encuentran bajo su jurisdicción conforme la normativa Ley N° 26.352, el Decreto N° 752/2008 y la mencionada Resolución N° 1413/2008.

En el marco de lo expuesto, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Concesión de Uso ("**Contrato**") sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones.



**PRIMERA: Objeto. Destino. Vigencia.**

1.1. Las Partes acuerdan celebrar el Contrato que tiene por objeto (i) el uso y goce a favor del Concesionario del inmueble que se detalla en la presente cláusula, (ii) la explotación comercial de las áreas y otras actividades conexas, accesorias y complementarias a dicho destino comercial

1.2. , (“**Inmuebles**”), ubicados en la localidad de \_\_\_\_\_, Provincia de Buenos Aires:

- Inmueble \_\_\_\_\_: Superficie cubierta aprox. de \_\_\_\_\_ m2.
- Inmueble \_\_\_\_\_: Superficie cubierta PB aprox. de \_\_\_\_\_ m2.

Todos ellos, identificados en el plano adjunto en el **Anexo I** que forman parte integrante del contrato.

1.3. El Concesionario se compromete a que el destino del inmueble no entorpezca ni dificulte la actividad ferroviaria que desarrolle ADIF en cumplimiento de sus fines societarios.

1.4. La modificación total o parcial del destino del inmueble queda expresamente prohibida, salvo autorización previa por escrito por parte de ADIF.

1.5. El Concesionario no podrá utilizar mayor superficie de la convenida. En caso de que se verificara la ocupación de una mayor superficie sin la autorización pertinente, independientemente de las consecuencias que se deriven de este incumplimiento, el Concesionario será pasible de una penalidad equivalente a TRES (3) veces el valor mensual del metro cuadrado que surja de la superficie concesionada multiplicada por la superficie ocupada en demasía calculada desde la fecha que ADIF determine, a su solo juicio, en que se hubiere producido la ocupación irregular, todo ello sin perjuicio del deber de desocupar la superficie irregularmente ocupada en forma inmediata.

**SEGUNDA: Entrega.**

2.1. Se deja expresa constancia que el Concesionario actualmente está en conocimiento en el estado en que se encuentra y que el Concesionario declara conocer y aceptar.

2.2. El Concesionario renuncia expresamente a invocar en el futuro el desconocimiento del estado del inmueble, caso fortuito o fuerza mayor por el uso y/o explotación del mismo.

**TERCERA: Plazo.**



3.1. El plazo de vigencia del presente contrato de concesión de uso es de \_\_\_\_\_ ( ) años, contados a partir de la suscripción del mismo, siendo su fecha de finalización el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

**CUARTA: Canon.**

4.1. El valor del canon mensual que el Concesionario deberá abonar se establece en la suma de PESOS \_\_\_\_\_ MIL CON 00/100 (\$ \_\_\_\_\_.-) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ("**Canon Mensual**"), actualizable semestralmente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) publicado por el Banco Central de la República Argentina o el que en el futuro lo reemplace.

**QUINTA: Forma de pago.**

5.1 El Canon Mensual se pagará por adelantado del 1° al 10° día de cada mes. En caso que el día 10° resultare inhábil, el pago podrá efectuarse hasta el primer día hábil siguiente.

5.2 El canon se abonará en pesos argentinos a través de transferencia bancaria y/o mediante depósito en el Banco de la Nación Argentina a la siguiente cuenta bancaria:

Banco: Banco de la Nación Argentina

Nro. De cuenta: 13876080018675

CBU: 0110608020060800186757

Sucursal: 1387 Catalinas

Beneficiario: ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF)

CUIT del Beneficiario: 30-71069599-3

5.3 Dentro de los CINCO (5) días posteriores al efectivo pago del Canon Mensual, el Concesionario presentará ante ADIF una copia de la constancia de pago a [cobranzas@adifse.com.ar](mailto:cobranzas@adifse.com.ar).

**SEXTA: Mora.**

6.1. El incumplimiento del pago del Canon Mensual en el tiempo, lugar y/o modo establecidos



implicará la mora automática de pleno derecho y dará lugar a aplicación de interés diario del DOS POR CIENTO (2%) mensual de lo abonado fuera de término cuyos intereses serán devengados diariamente durante todo el tiempo que subsista el incumplimiento.

- 6.2. El atraso injustificado en el pago del canon respectivo en DOS (2) oportunidades consecutivas o CINCO (5) alternadas facultará a ADIF a rescindir el Contrato con pérdida de la garantía de cumplimiento, sin necesidad de previa interpelación extrajudicial y/o judicial alguna, debiendo el adjudicatario restituir la posesión del inmueble –con las mejoras introducidas- dentro de los SESENTA (60) días hábiles de notificado y sin derecho a reclamo o indemnización alguna por ningún concepto.

#### **SÉPTIMA: Mejoras a cargo del Concesionario.**

- 7.1. El Concesionario podrá efectuar en el inmueble obras, construcciones fijas de carácter permanente y/o no permanente y/o modificar las existentes y/u otras mejoras con previa autorización por escrito de ADIF.
- 7.2. Los costos y gastos que demande la ejecución de las obras y mejoras previstas en la presente Cláusula serán soportados exclusivamente por el Concesionario, sin que ello le otorgue derecho a solicitar compensación y/o reembolso de ninguna naturaleza contra el ESTADO NACIONAL y/o ADIF.
- 7.3. ADIF podrá solicitar copia de la documentación legal y técnica debidamente aprobada por las autoridades competentes referidas a las obras que ejecute el Concesionario en el inmueble.

#### **OCTAVA: Propiedad de las obras y mejoras.**

- 8.1. Todas las obras y mejoras edilicias, tecnológicas o de cualquier tipo, mueble o inmueble que el Concesionario introduzca en el inmueble, quedarán incorporadas al patrimonio estatal a favor del ESTADO NACIONAL y/o ADIF, sin derecho a compensación, indemnización y/o reembolso de cualquier naturaleza a favor del Concesionario y/o terceros, incluyendo el proyecto y diseño de dichas obras y/o mejoras.

#### **NOVENA: Conservación.**

- 9.1. El Concesionario deberá mantener por su cuenta y cargo el inmueble concesionado en perfecto



estado de conservación, seguridad, higiene y preservación, cumpliendo la totalidad de la normativa nacional, provincial y local aplicable a los predios y la actividad desarrollada en el mismo, debiendo acatar inmediatamente todas las indicaciones que a tal efecto le impartiera ADIF.

- 9.2. En tal sentido, el Concesionario deberá realizar sus mejores esfuerzos para preservar y custodiar el inmueble concesionado.

#### **DÉCIMO: Custodia.**

- 10.1. El Concesionario se compromete a mantener el inmueble libre de ocupantes, siendo responsable de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros.

En caso de usurpación y/o de ocupaciones irregulares, el Concesionario deberá iniciar a su cuenta y costo las denuncias y acciones tendientes al desalojo y comunicar tal circunstancia a ADIF dentro de las 72 horas de producido el hecho.

- 10.2. El Concesionario será responsable por los gastos que ocasione la usurpación y/u ocupación irregular.
- 10.3. En caso de abandono del inmueble fehacientemente constatado y habiéndose notificado tal circunstancia al Concesionario, ADIF lo podrá ocupar de inmediato y sin más trámite.

#### **DÉCIMO PRIMERA: Impuestos, tasas, contribuciones y servicios.**

- 11.1. El Concesionario queda obligado al pago de la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones, servicios, multas y cualquier otro gravamen originado con motivo y/o celebración del presente Contrato, los que se originen por el uso y explotación del inmueble y/o las actividades desplegadas en el inmueble, ya sean nacionales, provinciales o municipales.
- 11.2. ADIF no proveerá al Concesionario servicios de suministro de energía eléctrica, gas natural, agua, entre otros, los cuales deben ser solicitados, gestionados y utilizados a exclusivo cargo y costo del Concesionario.
- 11.3. Las instalaciones, aumentos de potencia o volumen, efectuadas subrepticamente, así como la no presentación de la documentación técnica que le requiera el prestador del servicio, configurarán incumplimiento contractual, que podrá dar lugar a la rescisión del Contrato por culpa del Concesionario.



### **DÉCIMO SEGUNDA: Permisos. Habilitaciones.**

- 12.1 El Concesionario tendrá a su exclusiva cuenta y cargo la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la habilitación, uso, ocupación y permanencia y en general para el uso y desarrollo de las actividades comprendidas en el destino que se le dará al inmueble y el cumplimiento de toda la normativas nacional, provincial y local vigente y aplicable al inmueble y a las actividades llevadas a cabo en el mismo.
- 12.2. En ningún caso ADIF será responsable por la no obtención de las autorizaciones correspondientes y/o por repetición de gastos y/o inversiones asociadas.

### **DÉCIMO TERCERA: Inspección.**

- 13.1. ADIF tiene derecho de inspeccionar el inmueble por personal autorizado toda vez que lo considere necesario.
- 13.2. En cada inspección se podrá verificar el estado del inmueble, pudiendo exigir al Concesionario las constancias que demuestren el cumplimiento de lo dispuesto en cuanto a: superficie ocupada, destino del inmueble, estado de conservación, mantenimiento, custodia, pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios, vigencia de seguros, etc.
- 13.3. En el supuesto de detectar irregularidades en el uso y/o estado del inmueble y demás obligaciones comprometidas en el Contrato, se labrará un acta describiendo la situación.

### **DÉCIMO CUARTA: Responsabilidad. Indemnidad.**

- 14.1. El Concesionario asume la responsabilidad total y exclusiva por todas las consecuencias mediatas e inmediatas derivadas de accidentes, daños y perjuicios y por cualquier otra eventualidad ocasionada por el uso, ejecución de obras y mejoras y actividades desarrolladas dentro del inmueble, y por las que deriven de hechos de terceros y/o del personal a su cargo y/o por las cosas que se sirva o tenga a su cuidado dentro del inmueble.
- 14.2. El Concesionario se obliga de manera irrevocable a mantener indemne al ESTADO NACIONAL, ADIF y sus directores y personal frente a acciones extrajudiciales y/o judiciales y/o reclamos de terceros vinculados con cualquier materia o causa, incluyendo, pero no limitado a daños y



perjuicios en los que hubieran intervenido directa o indirectamente, cualquiera haya sido la causa de los daños y perjuicios provocados y/o reclamos laborales vinculados al inmueble y/o a actividades allí autorizadas o de otra índole, que se ejecuten en el mismo.

- 14.3. El Concesionario será responsable exclusivamente de los costos directos o indirectos para afrontar los compromisos asumidos en el Contrato.
- 14.4. El Concesionario será responsable de encuadrar a la totalidad del personal que preste algún tipo de servicio para la ejecución de actividades inherentes al inmueble dentro de la actividad correspondiente de conformidad a la normativa aplicable en materia de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente y en materia laboral, declarando que los empleados que contrate para la ejecución del mismo (y/o reparación y/o rehabilitación y/o alistamiento y/o puesta en funcionamiento y/o servicio del Material Rodante) serán dependientes suyos y/o de los terceros con quienes contrate y no tendrán relación de dependencia de ningún tipo con el ESTADO NACIONAL y/o ADIF.
- 14.5. El Concesionario deberá contratar a su cargo y costa los seguros y pólizas aplicables según la normativa vigente en resguardo de los bienes y del personal afectado a su operatoria.  
  
De igual forma deberá atenerse al cumplimiento en materia de seguridad e higiene y medio ambiente que corresponda al correcto uso y/o explotación, de conformidad a la reglamentación vigente.
- 14.6. El Concesionario mantendrá indemne el patrimonio del ESTADO NACIONAL y de ADIF asumiendo la total responsabilidad por los daños que se pudieren ocasionar al ESTADO NACIONAL y/o ADIF como a terceros. En ningún caso el ESTADO NACIONAL y/o ADIF será responsable por las consecuencias derivadas, directas o indirectas, de la ejecución del proyecto y/o de las obras, ni de los contratos que celebre el Concesionario.
- 14.7. El Concesionario será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados al inmueble y los bienes muebles, que no obedezcan al uso normal de los mismos.

#### **DÉCIMO QUINTA: Intransferibilidad.**

- 15.1 El Concesionario no podrá transferir o ceder total o parcialmente el Contrato, los derechos y obligaciones emergentes del mismo, o a subconcesionar en una única administración los derechos de uso y explotación del inmueble y los bienes muebles, salvo autorización previa y por escrito de ADIF.



- 15.2. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a ADIF a resolver el Contrato por culpa del Concesionario, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguna a favor el Concesionario, siendo responsable exclusivamente este último de los daños y perjuicios que de dicha transferencia y/o cesión y/o subutilización se deriven.
- 15.3. ADIF podrá requerir –en forma previa a la autorización que se le requiera- que el Concesionario continúe obligado solidariamente con el cesionario por el cumplimiento de la totalidad de los compromisos emergentes del Contrato y demás condiciones que considere pertinentes.

### **DÉCIMO SEXTA: Seguros.**

- 16.1. Dentro de los DIEZ (10) días corridos desde la celebración del Contrato y hasta su finalización, el Concesionario deberá contratar y presentar ante ADIF a su satisfacción:
- (i) Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por un monto mínimo de PESOS CUARENTA MILLONES (\$ 40.000.000), constituido a favor de ADIF y el ESTADO NACIONAL durante todo el tiempo de vigencia del Contrato.
  - (ii) Póliza de Seguro contra Incendio e Inclemencias Climáticas sobre el inmueble, con validez por el término del Contrato, que cubra el valor estimado del inmueble y las instalaciones objeto del llamado a favor de ADIF y el ESTADO NACIONAL.
  - (iii) Póliza de Seguro de Riesgos de Trabajo (ART) que cubra al personal y a terceros por accidentes y/o lesiones, quedando exentos ADIF y el ESTADO NACIONAL de toda responsabilidad sobre los mismos.
  - (iv) Póliza de Seguro de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS CUARENTA MILLONES (\$ 40.000.000).
  - (v) En caso que las actividades desarrolladas en el inmueble encuadren en el marco de la Ley N° 25.675 y sus normas complementarias y reglamentarias, el Permisionario deberá contratar una Póliza de Seguro de Daño Ambiental de Incidencia Colectiva emitida por la compañía de seguros a satisfacción de ADIF y a la autoridad de aplicación ambiental a fin de brindar la garantía exigida por el artículo 22 de la citada Ley N° 25.675. Sin perjuicio de la contratación de la Póliza de Seguro de Daño Ambiental de Incidencia Colectiva, el Permisionario mantiene su plena responsabilidad respecto de los perjuicios que ocasionare al medioambiente y/o a terceros por su actividad, así como por la inobservancia o deficiencia del seguro ambiental exigido en esta Cláusula y por las acciones u omisiones que pongan en riesgo la vigencia de la cobertura,





quedando el ESTADO NACIONAL y/o ADIF y/o sus directores y/o personal exentos de toda responsabilidad respecto de cualquier siniestro que se produjere en este caso.

(vi) Todo otro seguro que resulte exigible por las normas nacionales y locales en cumplimiento de las actividades que se desarrollarán en el inmueble.

16.2. ADIF podrá requerir en cualquier momento la presentación de las constancias de pago de la contratación de los seguros aquí indicados.

16.3. El Concesionario deberá acreditar mensualmente por los canales que ADIF designe, los comprobantes de pago de la prima de los seguros en referencia.

16.4. En todos los casos, el beneficiario deberá ser el ESTADO NACIONAL, ADIF y sus directores y personal, lo cual deberá constar expresamente en las pólizas respectivas, debiendo el asegurador: (i) constituirse en fiador liso, llano y principal pagador con expresa renuncia a los beneficios de excusión y división; (ii) identificar detalladamente la presente Concesión de Uso; (iii) consignar corresponsalía, sucursal y/o constituir domicilio especial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; (iv) someterse al Fuero Nacional en lo Contencioso Administrativo Federal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y (v) otro requisito que justificadamente pueda exigirle ADIF.

Asimismo, la firma inserta de representantes y/o responsables y/o apoderados de la compañía aseguradora deberá contar con su respectiva certificación y legalización por Escribano Público, en caso de corresponder.

16.5. Las pólizas quedan sujetas a revisión de ADIF quien podrá devolverlas a su solo juicio en caso de no considerarlas satisfactorias, sin derecho a reclamo y/o reembolso alguno a favor del Concesionario.

16.6. El Concesionario será responsable exclusivo del pago y mantenimiento de la vigencia de las pólizas exigidas en la presente Cláusula durante la totalidad del plazo de vigencia del Contrato.

### **DÉCIMO SÉPTIMA: Garantías.**

17.1. Dentro de los DIEZ (10) días de otorgado el presente Contrato, el Concesionario deberá contratar una Póliza de Seguro de Caucción de cumplimiento de contrato equivalente al 15% del valor del canon del primer año de vigencia del Contrato, es decir, la suma de PESOS \_\_\_\_\_MIL (\$\_\_\_\_\_). El Permisionario deberá renovar esta Póliza de Seguro de Caucción por cada año de vigencia del Permiso actualizando el respectivo monto.



Dicha garantía será devuelta al Concesionario una vez finalizada la vigencia del Contrato y restituído el inmueble, previa verificación por ADIF y/o el ente que corresponda del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del Concesionario.

- 17.2. Dentro de los DIEZ (10) días de otorgado el presente Contrato el Concesionario deberá contratar una Póliza de Seguro de Inversión equivalente al 20% del valor de la inversión, es decir, la suma de PESOS \_\_\_\_\_MIL (\$\_\_\_\_\_).

### **DÉCIMO OCTAVA: Incumplimientos. Resolución. Multas.**

- 18.1. El incumplimiento total o parcial por parte del Concesionario de cualquiera de las obligaciones asumidas en el Contrato facultará a ADIF a resolver el Contrato de pleno derecho por culpa del Concesionario, sin necesidad de interpelación extrajudicial o judicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual ADIF notifique fehacientemente al Concesionario su voluntad resolutoria.

En este caso, el Concesionario deberá restituir el inmueble libre de todo tipo de ocupantes y/o bienes en un plazo máximo de DIEZ (10) días desde la notificación de la resolución, bajo apercibimiento de lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Primera del Contrato.

- 18.2. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, frente al incumplimiento del Concesionario a cualquiera de las obligaciones derivadas del Contrato, ADIF podrá optar por requerir su cumplimiento.
- 18.3. Las multas deberán abonarse en la forma que ADIF expresamente indique en oportunidad de su aplicación.

### **DÉCIMO NOVENA: Revocación.**

- 19.1 ADIF podrá revocar el presente Contrato en cualquier momento a su exclusivo criterio por causas de utilidad pública y/o por razones de oportunidad, mérito y conveniencia.
- 19.2. Especialmente, ADIF podrá revocar el presente Contrato en cualquier momento en cumplimiento de los fines establecidos en las Leyes N° 26.352 y 27.132 y su Estatuto Social aprobado por Decreto N° 752 de fecha 6 de mayo de 2008.



- 19.3. La simple comunicación al Concesionario de la decisión de revocar el Contrato resulta suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo el Concesionario restituir los inmuebles y bienes muebles inventariados dentro de los SESENTA (60) días de notificada.
- 19.4. En tal caso, el Concesionario no tendrá derecho a reclamar indemnización ni reembolso alguno por ningún concepto como consecuencia de la revocación contra el ESTADO NACIONAL y ADIF.
- 19.5. El Concesionario declara tener conocimiento que ADIF tiene como objetivo la revitalización de toda la red ferroviaria nacional, por lo cual se deberá tener especial cuidado en que los proyectos a desarrollar en predios ferroviarios, cuadros de estación, etc., no atenten con la continuidad operativa del ramal, preservando siempre la posibilidad de la recuperación de las vías principales, aunque se trate de un ramal actualmente en desuso, para que cuando se cuente con el presupuesto correspondiente, no exista impedimento físico para desarrollar la revitalización del mismo.

#### **VIGÉSIMO: Resolución anticipada.**

- 20.1. El Concesionario se reserva el derecho de rescindir el presente Contrato en cualquier momento, en cuyo caso deberá comunicar su decisión fehacientemente a ADIF con al menos NOVENTA (90) días de anticipación, manteniéndose las obligaciones a cargo del Permisionario previstas en el Permiso hasta la efectiva restitución de los inmuebles.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA: Restitución del Inmueble.**

- 21.1. Vencido el plazo de vigencia del Contrato o en su caso el de la prórroga y dentro de los TREINTA (30) días corridos, el Concesionario deberá restituir el inmueble y los bienes muebles incluyendo las mejoras que hubiese efectuado sin derecho a reclamo o reembolso alguno.
- 21.2. Asimismo, al momento de la restitución de la posesión, personal autorizado de ADIF -o la autoridad que se designe- y del Concesionario suscribirán el Acta de Devolución, en la cual constará detalle, inventario y estado del inmueble, incluyendo, pero no limitado a sus bienes accesorios, etc.
- 21.3. En el supuesto que el Concesionario no desocupará el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del Canon Mensual vigente, que podrá ser efectivizada ejecutando la garantía constituida hasta la efectiva restitución del bien.
- 21.4. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el inmueble, ni impedirá que



ADIF inicie las acciones tendientes al desalojo.

- 21.5. ADIF queda expresamente autorizada a introducirse en el inmueble, a forzar, romper cerraduras, candados o cualquier otra traba y, previo inventario de las mercaderías o bienes muebles que se encontraren y llevarlas a un depósito por cuenta, cargo y riesgo del Concesionario u ocupante.
- Asimismo, podrá, según corresponda, retirar, demoler y/o dismantelar todo lo que considere conveniente y trasladar a depósito los materiales recuperables.

**VIGÉSIMO SEGUNDA: Normativa aplicable.**

- 22.1. Será de aplicación al Contrato la Ley N° 17.091, que el Concesionario declara conocer y aceptar las disposiciones que en el futuro la reemplacen y/o modifiquen.
- 22.2. Además, todo cuando no esté previsto en el Contrato será resuelto de acuerdo a las disposiciones previstas en el Manual de Compras y Contrataciones de ADIF y el Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto fuere aplicable.
- 22.3. Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato, será de aplicación también, en todo en cuanto no estuviere expresamente regulado en el presente el Pliego de Bases y Condiciones Generales aprobado por Acta de Directorio 246 del 18 de enero del 2022, el cual forma parte integrante de este Contrato.
- 22.4. Asimismo, será de aplicación en cuanto corresponda, la Ley N° 25.551 y sus normas reglamentarias, modificatorias y complementarias.
- 22.5. El Concesionario asume el compromiso de dar cumplimiento a la Ley N° 12.665 y demás normativa dictada en consecuencia, confiriendo las intervenciones pertinentes, en caso de corresponder.
- 22.6. Asimismo, ambas partes convienen en otorgar al presente instrumento el carácter de TÍTULO EJECUTIVO en los términos de los artículos 520° y 523° inc. 2) del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación o los que en futuro los reemplacen.

**VIGÉSIMO TERCERA: Documentos complementarios.**

- 23.1. Las Partes acuerdan que forman parte e integran el Contrato y su Anexo:



(i) El Manual de Compras y Contrataciones de ADIF.

(ii) Pliego de Bases y Condiciones Generales aprobado por Acta de Directorio 246 del 18 de enero del 2022.

#### **VIGÉSIMO CUARTA: Jurisdicción.**

24.1 Toda controversia que surgiere entre las Partes será solucionada mediante negociaciones directas, y, si ellas fracasaren, habrá de ser sometida a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

24.2 El Concesionario hace renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción nacional o internacional, ya sea ésta judicial o arbitral, que pudiere corresponder.

#### **VIGÉSIMO QUINTA: Domicilios.**

25.1. A todos los efectos vinculados con el Contrato las Partes constituyen domicilio en los indicados en el encabezado.

25.2. La constitución efectuada precedentemente importará que todas las comunicaciones que se realicen en los domicilios indicados serán plenamente válidas y que las Partes se tendrán por notificadas de las mismas, aunque efectivamente no se encontraren en el lugar. Para surtir efectos, el cambio de domicilio constituido deberá ser comunicado de modo fehaciente por la Parte de que se trate con TREINTA (30) días de anticipación.

25.3. Sin perjuicio de los domicilios constituidos precedentemente y con el fin de mantener un medio de comunicación de mayor fluidez, las Partes constituyen los siguientes domicilios electrónicos, donde las comunicaciones entre ellas se considerarán fehacientes:

Por ADIF: [mesadeentradas@adifse.com.ar](mailto:mesadeentradas@adifse.com.ar)

Por la Concesionaria: \_\_\_\_\_

#### **VIGÉSIMO SEXTA: Comunicaciones.**



26.1. ADIF comunicará la celebración del Contrato al MINISTERIO DE TRANSPORTE y a AABE a sus efectos.

En prueba de conformidad, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los        días del mes de            de 20  .



## **ANEXO I**



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** MODELO DE CONCESION DE USO PARA INICIATIVAS DE TERCEROS

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 16 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica  
Date: 2023.07.19 10:59:46 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental  
Electronica  
Date: 2023.07.19 10:59:47 -03:00





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CODIGO 3636252-0018 Y 0019 - SITUADOS EN EL CUADRO DE ESTACIÓN PUEYRREDON, RAMAL GM. 1 - LINEA MITRE - CABA

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 32 pagina/s.