

DIRECCION GENERAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y GESTIÓN DE BIENES

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LOCACIÓN DE INMUEBLES

**ARTÍCULO 1 OBJETO DEL LLAMADO:** Este llamado tiene por objeto satisfacer las necesidades del Organismo Licitante, de acuerdo con la Solicitud de Requerimiento, el Pliego de Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas para Contratación de Inmuebles, Contrato Modelo de locación, Circulares, etc., que conjuntamente con el presente pliego constituirán las bases del procedimiento de contratación y la correspondiente ejecución del contrato.

**ARTÍCULO 2 NORMAS DE APLICACIÓN** El procedimiento de contratación de inmuebles para satisfacer necesidades del Sector Público Provincial se regirá por:

- a) El contrato modelo de Locación,
- b) El Pliego de Contrataciones Particulares y Especificaciones Técnicas para Contratación de Inmuebles,
- c) El presente Pliego de Condiciones Generales para Locación de Inmuebles, aprobado por la Dirección de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes.
- d) El contrato definitivo, aprobado por la norma legal de adjudicación.
- e) La Ley N° 8706 y su Decreto Reglamentario N° 1000/2015,
- f) Supletoriamente el Código Civil de la República Argentina.

**ARTÍCULO 3 CÓMPUTO DE PLAZOS:** Todos los plazos establecidos en los Pliegos y en toda otra documentación relacionada con el llamado serán computados en días hábiles administrativos, salvo que expresamente se consigne que los mismos serán en días corridos.

Cuando el vencimiento de algún plazo coincida con un día inhábil, se extenderá dicho vencimiento al día hábil administrativo inmediato posterior.

**ARTÍCULO 4 DISCRECIONALIDAD DEL ESTADO** El Órgano Licitante, se reserva el derecho de aceptar o rechazar, en todo en parte, las propuestas sin que por ello puedan los oferentes reclamar indemnización alguna.

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

**ARTÍCULO 5 JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Todas las controversias judiciales que se susciten con motivo de la presente Licitación y que sean ajenas a la competencia originaria y exclusiva de la Suprema Corte de Justicia de Mendoza, deberán dirimirse ante los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Mendoza, renunciando los Oferentes y/o Adjudicatarios a cualquier otra jurisdicción ó fuero que pudiera corresponderles por distinta vecindad o extranjería.

El organismo licitante, en el pliego de condiciones particulares, podrá solicitar un domicilio especial para el procedimiento de contratación en curso. Para el caso que no se solicite un domicilio ^especial se considerará, para todos los efectos del procedimiento de contratación, el domicilio legal denunciado por ante el Registro Único de Proveedores.

**ARTÍCULO 6 PLIEGOS DE CONDICIONES:** Para poder ofertar, los interesados deberán consultar los pliegos en el Portal Web [www.compras.mendoza.gov.ar](http://www.compras.mendoza.gov.ar), desde donde se podrá obtener toda la documentación necesaria para efectuar la presentación de la oferta en forma gratuita, salvo en aquellos casos en que por sus características el Órgano Licitante determine que sean obtenidos previo pago de una suma de dinero, la cual deberá ser establecida en la publicación de la convocatoria. En caso de corresponder el pago, el comprobante se adjuntará a la oferta, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo N° 149 del Decreto Acuerdo N° 1000/2015. Además serán puestos a disposición en el Órgano Licitante y/o donde se indique.

**ARTÍCULO 7 CONOCIMIENTO Y CONFORMIDAD:** El sólo hecho de cotizar precio y firmar la oferta económica, sea esta presentada en forma electrónica o no, implica expresa voluntad de participación en el acto y el pleno conocimiento de los pliegos generales, particulares, técnicos, circulares y cualquier otra documentación que se hubiese publicado en la página Web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes, generándose los correspondientes derechos y obligaciones para el participante. Cualquier modificación, sustitución, alteración o condiciones que consignent los proponentes en la formulación de sus cotizaciones que estén en pugna con los mismos, serán de ningún valor ni efecto, subsistiendo éstas en la forma establecida, según convenga o no a los intereses del Estado.

**ARTÍCULO 8 CIRCULARES ACLARATORIAS** Los interesados podrán solicitar sin cargo alguno al Órgano Licitante, aclaraciones relacionadas con el contenido de los pliegos, hasta la fecha que se indique

DOMIQUO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

en los mismos, no pudiendo ser la misma menor a tres (3) días hábiles administrativos anteriores a la fecha de apertura, cumpliendo con los requisitos dispuestos en el Artículo N° 142 del Decreto N° 1000/2015. Las respuestas serán comunicadas según lo establece el mencionado Artículo.

**ARTÍCULO 9 PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS;** Las ofertas serán confeccionadas, en forma mecánica o electrónicas, en el formulario "PROPUESTA PARA LOCACIÓN DE INMUEBLES", por duplicado, debiendo contener todos los datos y en el mismo orden exigido en el Pliego de Condiciones Particulares, el cual debe integrar las propuestas.

En las ofertas presentadas en soporte papel, cada hoja será firmada por el proponente o su representante legal, en cuyo caso se deberá presentar toda documentación que acredite tal representación. Las raspaduras o enmiendas serán debidamente salvadas.

Serán presentadas en sobre cerrado debiendo consignarse en el mismo sólo los siguientes datos:

- a) Nombre de la Repartición destinataria del inmueble;
- b) Número de Expediente correspondiente a la Licitación; y
- c) Fecha y hora de la Apertura.

Los sobres serán entregados y depositados en la urna destinada a tal efecto, o enviadas por correo por pieza certificada con la anticipación necesaria, por cuanto se recibirán hasta el día y hora fijado para la apertura.

**ARTÍCULO 10 FORMA DE COTIZAR:** Los oferentes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Cotizar el monto TOTAL para el término requerido como plazo de vigencia del contrato, pudiendo discriminar la pretensión monetaria mensual. Se deberá discriminar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en caso de corresponder, conforme a la condición tributaria del oferente.
- b) Acreditar en legal forma la legitimación para entregar el inmueble en locación.
- c) Presentar planos de arquitectura, servicios y estructuras debidamente aprobados.
- d) Todo requisito que la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes determine por norma legal fundada.

**ARTÍCULO 11 GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA:** Los proponentes deberán constituir garantía de mantenimiento de oferta equivalente al uno por ciento (1 %) del valor total de la oferta.

La garantía podrá constituirse en alguna de las siguientes formas:

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

- a) Dinero y/o Cheques depositados en la Tesorería General de la Provincia.
- b) Pagaré a la vista, a la orden del órgano Licitante, suscripto por los responsables o por quienes actúen con poderes suficientes. Las firmas deberán ser certificadas ante Escribano Público, por la máxima autoridad del órgano Licitante o por quien se le haya delegado dicha función, la que certificará la identidad del firmante. Dicho órgano deberá consultar los archivos del Registro único de Proveedores, a fin de determinar si el oferente se encuentra inscripto o no como proveedor del Estado.
- c) Por cualquier otro medio que, mediante norma legal, determine la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes.

Esta garantía tendrá validez hasta la recepción de la orden de compra y/o firma del contrato correspondiente. La misma deberá ser depositada en el lugar que disponga el Organismo Licitante, con la condición de que el lugar reúna todas las condiciones que aseguren su guarda y conservación.

La misma deberá solicitarse en todos aquellos casos en que el presupuesto oficial de la contratación supere el 40% del monto establecido en la Ley de Presupuesto Provincial para la Contratación directa.

En los casos de cotizaciones con alternativas, la garantía se calculará sobre el mayor valor propuesto.

Su devolución deberá ser solicitada al momento de ser notificado el oferente como no adjudicatario y para el caso de haber sido adjudicado, al momento de constituir la garantía de adjudicación.

Luego de notificado el acto administrativo de adjudicación a los proponentes o adjudicatarios, podrán reclamar la devolución de esta garantía dentro del plazo de hasta 90 días corridos, a contar desde la fecha de esta notificación. La falta de presentación dentro del plazo señalado, por parte del titular de derecho, implicará la renuncia tácita del mismo a favor del Estado y para el caso contemplado en el inciso a), del presente artículo, será aceptada por la autoridad competente al ordenar el ingreso patrimonial de lo que constituye la garantía; y para el caso del inciso b)., éste se destruirá al término de dicho plazo. En ambos casos el Organismo Licitante emitirá Acto Administrativo fundado.

Esta garantía deberá acompañarse conjuntamente con la oferta y se depositará en la Tesorería u oficina equivalente del órgano u Organismo Licitante.

La falta de presentación de la garantía de oferta en la forma dispuesta en este Decreto será causal de nulidad de la oferta.

Las garantías serán otorgadas a favor del órgano u Organismo Licitante.

Cuando la cotización se haga en moneda extranjera, la garantía deberá ser constituida en la misma moneda.

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONERTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

**ARTÍCULO 12 EXCEPCIONES:** No se exigirá la constitución de garantías de mantenimiento de oferta y/o de adjudicación cuando se presenten los siguientes supuestos:

- a) Cuando el monto de la contratación no exceda el 40% del fijado por la Ley de Presupuesto para la Contratación Directa.
- b) Cuando se trate de contrataciones entre entidades oficiales.**
- c) En los casos de probada urgencia y/o emergencia.**
- d) Las locaciones que se deban efectuar en países extranjeros.
- e) Cuando el Poder ejecutivo determine que la operación se mantenga secreta

**ARTÍCULO 13 MANTENIMIENTO DE OFERTA:** Los oferentes se obligan a mantener sus propuestas por el término de treinta (30) días hábiles a contar desde el día inmediato siguiente al del acto de apertura de las ofertas, no obstante, antes de que venza el plazo de validez de la propuesta, el Órgano Licitante podrá - solicitar una prórroga por igual período. Se deberá acreditar en el expediente administrativo, las razones por las cuáles se solicita la prórroga. El oferente podrá negarse a aceptar la prórroga, sin perder por ello la garantía de mantenimiento de la oferta y su validez cesará de pleno derecho, al expirar el plazo de vigencia original, en cuyo caso ya no será considerado en el proceso.

**ARTÍCULO 14 REQUISITOS NO SUBSANABLES EN EL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:** Se considerarán requisitos esenciales no subsanables en el procedimiento de contratación los siguientes:

- a. La omisión absoluta de firma en la oferta presentada en soporte papel:  
Para el caso de que el oferente haya firmado en forma parcial su oferta, la Comisión de Preadjudicación de Ofertas deberá intimar al oferente a que la complete en un plazo de hasta tres (3) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, bajo apercibimiento de ser rechazada su propuesta. Cumplida la subsanación por el oferente en tiempo y forma, la oferta deberá ser considerada.
- b. La omisión de presentación de la Garantía de Oferta, entendiéndose por omisión cuando el documento no se encontrare dentro del sobre de la propuesta junto la restante documentación a presentar o cuando el mismo no se encuentre firmado por el oferente; o cuando el oferente no

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

acredite fehacientemente que la misma fue presentada en la forma que se determine para el caso que la licitación sea en forma electrónica .....,

En caso de presentarse una oferta con una garantía insuficiente o incompleta, la Comisión de Preadjudicación de Ofertas intimará al oferente a que ya integre en un plazo de hasta tres (3) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, bajo apercibimiento de ser rechazada su propuesta. Cumplida la subsanación por el oferente en tiempo y forma, la oferta deberá ser considerada.

- c. La no presentación del comprobante de compra de pliegos, en el supuesto en que se haya estipulado un valor a los mismos.

Para el caso en que este comprobante no haya sido presentado conjuntamente con la oferta al momento de apertura de sobres, la Comisión de Preadjudicación de Ofertas podrá dar por subsanado este requisito, siempre y cuando el pago se hubiere efectuado con anterioridad a la hora fijada para la apertura de sobres, debiendo incorporar el comprobante a las actuaciones.

**ARTÍCULO 15 PRÓRROGA:** Para el caso que se encuentre expresamente contemplada la opción a prórroga, se tomará como canon para la misma el indicado para el último año de contrato.

**ARTÍCULO 16 APERTURA DE LAS OFERTAS:** Las ofertas serán abiertas de acuerdo con lo indicado en las publicaciones. Ninguna oferta presentada en término podrá ser desestimada en el Acto de Apertura.

**ARTÍCULO 17 OFERTA:** La oferta presentada en la "PROPUESTA PARA LOCACIÓN DE INMUEBLES", deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Constancia de pago por adquisición de Pliego Licitatorio (para el caso de que el mismo posea un precio para su adquisición);
- b) Pliegos de Condiciones firmados en todas sus hojas;
- c) Garantía de Oferta;
- d) Plano de arquitectura, estructura e Instalaciones de luz y gas del inmueble aprobados por autoridad competente;
- e) Fotografías del interior y de la fachada del inmueble;
- f) Poder especial o general u otra documentación que debidamente certifique la legitimación del proponente para ofrecer el inmueble en locación;

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

- g) Certificado de Habilitación municipal;
- h) Constancia de Cumplimiento Fiscal expedido por la Administración Tributaria Mendoza.

**ARTÍCULO 18 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRÓ ÚNICO DE PROVEEDORES:** Para contratar con el Sector Público Provincial, el locador deberá estar inscripto en el Registro Único de Proveedores del Estado.

**ARTÍCULO 19 OBSERVACIONES:** Cualquier observación que los oferentes deseen realizar al acto de apertura, deberá ser enviada a través de los medios que la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes disponga, dentro de los dos (2) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente de la fecha de apertura de las ofertas, salvo que los Pliegos establezcan un plazo mayor.

**ARTÍCULO 20 VIGENCIA DEL CONTRATO / ACTA DE INICIO** La vigencia del contrato comenzará con la entrega de llaves o con la ocupación efectiva del inmueble, lo que ocurra primero. De ello se dejará constancia en un Acta que detallará el estado de recepción e inventario completo de las instalaciones, artefactos y mobiliario con el que cuenta el inmueble.

**ARTÍCULO 21 FIN DEL PLAZO DE CONTRATACIÓN / ACTA DE FINALIZACIÓN:** Culminado el plazo de contratación se deberá labrar un acta en el que conste el estado de conservación, inventario completo de las instalaciones, artefactos y mobiliario con el que se entrega el inmueble.

**ARTÍCULO 22 INFORME TÉCNICO:** La Comisión Evaluadora de Ofertas, previo a emitir su dictamen deberá solicitar informe al responsable del Organismo o repartición destinatario del inmueble para que se pronuncie sobre la conveniencia funcional del mismo; y a personal idóneos para que se pronuncien sobre condiciones estructurales, arquitectónicas y edilicias del inmueble ofrecido. En este último informe se deberá incluir la relación existente entre el precio y el bien ofertado.

**ARTÍCULO 23 OBRAS DE ADECUACIÓN DEL INMUEBLE:** Si del informe técnico o de la oferta económica resultare que el locador se ha obligado a realizar obras de adecuación en el inmueble, las mismas deberán quedar expresamente consignadas en el contrato, indicándose el plazo máximo para su realización.

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

El incumplimiento en la ejecución de dichos trabajos, dará lugar a que el locatario previa notificación fehaciente al locador, contrate con terceros su realización o los haga-por su administración, descontando su precio de los futuros pagos que en concepto de arriendo deba efectuar, debiendo además, dar curso administrativo correspondiente a los fines de la aplicación de las sanciones y multas que puedan corresponder.

**ARTÍCULO 24 GARANTÍA DE ADJUDICACIÓN:** Para garantizar el cumplimiento de la entrega de bienes o el contrato, los adjudicatarios y/o contratistas deberán constituir una garantía cuyo monto será del cincopor ciento (5%) calculado sobre el importe de la adjudicación. La misma deberá ser constituida en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles administrativos contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, ydeberá ser formalizada por cualquiera de los siguientes instrumentos:

- a) En dinero y/o cheque y/o giro contra una entidad bancaria.
- b) Títulos de la Deuda Pública Nacional o Provincial.
- c) Títulos de reparticiones autónomas nacionales o provinciales.
- d) Acciones de empresas comerciales, industriales o de servicios, privadas o mixtas, con tal que se coticen en la Bolsa de Comercio de la Provincia de Mendoza.
- e) Letras de Tesorería de la Provincia.
- f) Hipoteca o prenda a satisfacción del Estado.
- g) Fianza y/o aval bancario.
- h) Mediante la afectación de créditos que el adjudicatario tenga liquidados y al cobro en organismos de la Administración Provincial, a cuyo efecto el interesado deberá presentar a la fecha de constitución de la garantía, la certificación pertinente.
- i) Pagaré a la vista cuando el importe de la garantía no supere en 5 (CINCO) veces el monto establecido para la Contratación Directa.
- j) Póliza de Seguro de Caución, debiendo cumplimentar los siguientes requisitos:
  1. Seguro de Caución deberá ser extendido por entidad Aseguradora legalmente habilitada y de reconocida solvencia, debiendo acompañarse certificación suficiente de la Superintendencia de Seguros de la Nación que acredite su habilitación. Se estima certificación suficiente la información contenida en la página Web de la Superintendencia de Seguros de la Nación.

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

2. En todos los casos deberá presentarse la comprobación directa o declaración jurada, delreaseguro con que cuenta.

- k) Por cualquier otro medio que, mediante norma legal, determine la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes.

Las garantías previstas, cualquiera sea la forma de constitución, deberán depositarse en la Tesorería General de la Provincia o en las Tesorerías de los Órganos Licitantes.

En el caso que se ofreciera como garantía las enunciadas en los incisos b., C. o d. se seguirá el siguiente criterio: se valorarán al menor valor entre el nominal y el de cotización al día de la adjudicación. En este caso no se acrecentará el valor de las garantías por aumento del valor motivado por compensación en operaciones de conversión o por valorización derivadas de cotización en bolsa, pero le entregarán los cupones para que el adjudicatario cobre los intereses o dividendos correspondientes,

Las garantías de adjudicación serán devueltas mediante el trámite correspondiente, una vez que las reparticiones den su conformidad respecto a la calidad, precios y demás condiciones del contrato.

En los casos en que, luego de notificados en el domicilio legal declarado en el Registro Único de Proveedores, los proponentes o adjudicatarios no retirasen la garantía, podrán reclamar su devolución dentro del plazo de hasta noventa (90) días corridos a contar desde la fecha de la notificación.

La falta de presentación dentro del plazo señalado, por parte del titular de derecho, implicará la renuncia tácita del mismo a favor del Estado y será aceptada por el Organismo Licitante mediante acto administrativo fundado.

**ARTÍCULO 25 IMPUGNACIÓN:** Los interesados y proveedores podrán impugnar, conforme a lo establecido en el Decreto N° 1000/2015 los siguientes actos administrativos:

- a) El de autorización y llamado,
- b) El de calificación para los casos de licitaciones de etapa múltiple y
- c) El de adjudicación.

**ARTÍCULO 26 FACTURACIÓN Y PAGO:** Los proveedores de bienes y/o servicios presentarán sus facturas para el trámite de pago en el lugar que indiquen las cláusulas particulares de la contratación, o en caso contrario, en el organismo donde se entregaron los bienes o se prestaron los servicios.

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL  
ACLARACIÓN

Las facturas deberán presentarse de acuerdo con los requisitos exigidos por la Administración Federal de Ingresos Públicos. ..

ARTÍCULO 27 PLAZO DE PAGO; Los Servicios Administrativos que realicen pagos ajustarán sus trámites, de manera que los mismos se efectivicen dentro de los treinta (30) días corridos contados desde la fecha de presentación de la factura.

ARTÍCULO 28 INTERESES: Si transcurridos treinta (30) días corridos desde la fecha de recepción conforme de la factura, no se hubiere cancelado, se devengarán intereses, a favor del adjudicatario desde ja fecha de vencimiento hasta la del efectivo pago. —

Será requisito indispensable que el peticionante, una vez vencido el plazo de pago, presente ante el Órgano Licitante o ante la Contaduría General de la Provincia, en caso de corresponder su reclamo, para que la misma efectúe la liquidación pertinente emitiendo la orden de pago correspondiente.

Los citados intereses serán calculados aplicando la tasa activa cartera general nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.).

Se considerará fecha de efectivo pago, el día en que el importe se encuentre a disposición del adjudicatario.

Los funcionarios y agentes que por sus funciones deban intervenir en el trámite de pago de facturas, serán responsables por el cumplimiento de los plazos fijados y por todos los perjuicios pecuniarios que pueda sufrir el Estado por su culpa c negligencia.

DOMICILIO LEGAL

FIRMA DEL PROPONENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL