

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES
CONCURSO DE PRECIOS N° 016/26.-

Locación de Inmueble para funcionamiento de Jardín Materno Infantil "Estrellitas Cantoras"

Plazo de Contratación: de tres (3) años.

Presupuesto Oficial: pesos treinta y cuatro millones doscientos tres mil ochocientos setenta y dos con 54/100 (\$34.203.872,54) IVA incluido, divididos en 36 pagos mensuales adelantados. *Encontrándose en vigencia DNU 70/2023 (Derogación Ley N° 27.551 y modif.) se informa que la valorización de la presente contratación se estimó tomando como referencia ICL cuatrimestral (01/09/2025 a 31/12/2025) según calculador de índice para contratos de locación BCRA.*

1- OBJETO.

El Objeto del presente Concurso de Precios es la locación de un inmueble destinado al funcionamiento del Jardín Materno Infantil "Estrellitas Cantoras", dependiente de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano.

Características a cumplimentar por el Inmueble:

- **Ubicación:** Debe estar comprendido dentro de las siguientes calles: límite Nor este calle Alem/ España (de ambas veredas); límite Sud este Bv. Brown; límite Sud oeste Bv. Rivadavia / Bv. Moreno; y limite Nord oeste calle Laprida (de ambas veredas).
- **Superficie:** debe contar con una superficie mínima de 120 m2 cubiertos.
- **Locales:** debe contar con mínimo de:
 - ✓ Tres (3) salas o habitaciones, cada una con una superficie aproximada de 14 m2.
 - ✓ Sala o habitación para usos múltiples con una superficie aproximada de 18 m2.
 - ✓ Dos (2) sanitarios completos, o un (1) sanitario completo y un (1) toilet, con solados y revestimientos impermeables.
 - ✓ Cocina completa.
 - ✓ Patio con solado consolidado y, preferentemente, espacio de jardín.
- **Servicios:** gas natural, agua potable y conexión a cloacas. Instalación eléctrica en óptimas condiciones.
- **Plazo:** Tres (3) años.
- **Condiciones generales:** Al momento de evaluación de las propuestas se valorará el estado de conservación general del inmueble.

2- CONSULTA DE PLIEGOS.

Las consultas técnicas (características del Inmueble) deberán plantearse en el horario de 08:00hs a 12:00hs en la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, sita en calle Chacabuco y Av. Congreso de esta ciudad.

FDO.: LIC. SABINA ETCHART, Secretaria de Desarrollo Social y Humano, Municipalidad de Victoria (E.R.) – ES COPIA – HAY SELLOS

Este Concurso se publicará durante cinco (5) días en un diario local.

3- DOCUMENTACION A PRESENTAR

- a) Pliego de bases y condiciones con la firma y aclaración del oferente presentante (propietario, agente inmobiliario, representante legal, etc.) en cada una de sus fojas;
- b) Documentación que acredite la representación legal y/o autorización al efecto;
- c) Las Sociedades deberán acreditar personería y/o adjuntar copia del respectivo contrato o Estatuto Social actualizado, y designación de los miembros del directorio o gerentes vigente;
- d) Certificación de libre deuda de ATER ó Informe de Estado de Deudas extendido por la misma;
- e) Libre deuda Municipal del Inmueble ó Informe de Estado de Deudas extendido por la misma;
- f) Clave única de identificación tributaria (CUIT);
- g) Declaración jurada manifestando que el inmueble se encontrará libre de ocupantes al momento de la posesión para su disponibilidad;
- h) Declaración jurada manifestando que el Inmueble se encontrará libre de medidas cautelares al momento de su contratación;
- i) Informe de Dominio y Gravamen;
- j) El oferente puede ser un particular (persona humana) o Jurídica que sea propietaria, poseedor, usufructuario o representante de bienes, servicios u obras a contratar.

Toda la documentación deberá estar firmada, sellada y/o aclarada al pie del texto en todas sus fojas, debiendo indicarse explícitamente, la identidad del firmante y/o su representación.

No serán desestimadas las ofertas que contengan defectos de forma, siempre y cuando no impidan la comparación con las demás presentadas. -

En cualquiera de las etapas del llamado, al detectarse datos faltantes o documentación incompleta, podrá solicitarse la cumplimentación y/o corrección de los mismos en el tiempo y/o la forma que se establezca en la intimación que se curse al efecto, bajo apercibimiento de rechazo de la oferta. -

La presentación de una única propuesta no será impedimento para la adjudicación, siempre que la misma se ajuste a los requerimientos del presente y a su vez sea conveniente a los intereses municipales. -

El Departamento Ejecutivo para adjudicar, podrá aceptar la oferta que a su juicio resulte más conveniente a los intereses del Estado o rechazarlas a todas, sin que ello otorgue derecho a los oferentes a reclamo o indemnización alguna.

4-APERTURA DE SOBRES

Toda la documentación pertinente y el presupuesto, se presentará en la Oficina de Compras de la Municipalidad de Victoria en sobre cerrado, por duplicado, hasta el día **09 de marzo de 2026 a las 09:00hs.**, donde se realizará el Acto para la apertura de los mismos.

5-FORMA DE COTIZAR

FDO.: LIC. SABINA ETCHART, Secretaria de Desarrollo Social y Humano, Municipalidad de Victoria (E.R.) – ES COPIA – HAY SELLOS

Los oferentes deberán cotizar por el monto del canon locativo mensual y variaciones según periodicidad que proponga, debiendo asimismo indicar el monto total de la oferta por 36 meses.

En caso que la propuesta contemple indexación, los proponentes deberán cotizar el monto del canon locativo mensual inicial (IVA incluido, de corresponder), siendo requisito excluyente detallar mecanismo de indexación a utilizar, especificando:

1. Índice de referencia
2. Frecuencia de actualización (mayor o igual a 4 meses).

La cotización deberá incluir detalle pormenorizado de todos los conceptos a considerar para el ingreso al inmueble.

Establecer el plazo de mantenimiento de ofertas en veinte (20) días hábiles a partir de la apertura de los sobres.

Deberá indicar, en caso de existir, el valor mensual de las expensas, como así también el valor de los tributos y servicios que se abonan por el inmueble.

En caso de presentación con intermediación inmobiliaria, deberá especificarse en la oferta si corresponde al Municipio correr con algún gasto de la misma. Asimismo, y en ese caso, deberá ser facturado por sujeto con capacidad legal para actuar en la intermediación.

Además, deberán presentar una nota firmada detallando todas las características generales del inmueble ofrecido, sus comodidades y los servicios con que cuenta el mismo, pudiendo incluir imágenes fotográficas. Dicha nota se considerará parte integrante de la oferta.

6-VISITA TÉCNICA.

Una vez efectuadas las ofertas y antes de la adjudicación, la Municipalidad de Victoria se reserva el derecho de inspeccionar los inmuebles en cuestión, a fin de constatar el estado de los mismos. Los oferentes tendrán la obligación de permitir la realización de dicha inspección y su incumplimiento será causal de desestimación de la oferta en cuestión.

7-GASTOS DEL INMUEBLE.

Estará a cargo del locador el pago de ATER. -

Estará a cargo de la Municipalidad el pago de los servicios municipales, como así también consumo de energía eléctrica, gas y/o todo otro servicio que se contrate a favor de la misma durante el periodo de locación. -

8-DEL CONTRATO. -

FDO.: LIC. SABINA ETCHART, Secretaria de Desarrollo Social y Humano, Municipalidad de Victoria (E.R.) – ES COPIA – HAY SELLOS

Resuelta la adjudicación y comunicada oficialmente al adjudicatario, se procederá a la firma del contrato correspondiente dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la adjudicación. Los gastos de sellados que se ocasionen serán soportados conforme a la ley.

La contratación de la locación antes descrita se hará por treinta y seis (36) meses desde la fecha de suscripción del contrato respectivo.

La Municipalidad de Victoria se reserva asimismo el derecho de suspender o rescindir el contrato derivado del presente concurso por algún incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones contraídas, sin tener que abonar por ello la Municipalidad, ningún importe. También la Municipalidad podrá rescindir el contrato, transcurridos seis (6) meses sin necesidad de invocar causa alguna y sin indemnización, comunicándolo con sesenta (60) días de anticipación.

9-FORMA DE PAGO.

Por mes adelantado, dentro de los primeros diez días hábiles del mes, debiendo el adjudicatario presentar la correspondiente factura ante la Secretaría de Desarrollo Social y Humano de la Municipalidad de Victoria.

10- PRORROGA.

Dentro de los treinta (30) días corridos anteriores a que opere el vencimiento del plazo locativo, el Departamento Ejecutivo podrá proponer al Locador la prórroga del contrato, la que podrá concretarse como mínimo por un período de doce (12) meses.

Notificado el Locador de la opción de prórroga, deberá dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, manifestar fehacientemente y por escrito su voluntad de aceptar la propuesta, luego de lo cual contará con diez (10) días hábiles para la firma de los instrumentos que efectivicen la prórroga del contrato. Suscripto tal acto jurídico subsistirán en todos los términos las cláusulas del pliego de bases y condiciones que rigen la presente convocatoria. La no aceptación o el no firmar los instrumentos que efectivicen la prórroga dentro de los plazos estipulados en este párrafo, deja sin efecto la opción, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna.

El ofrecimiento de la opción de prórroga es un derecho que la comuna se reserva estrictamente y no corresponde al locador oponerlo como propio. La decisión de la Municipalidad sobre su conveniencia le es absolutamente privativa, no encontrándose sujeta a impugnación ni a recurso de naturaleza alguna.

11-DE LA MUNICIPALIDAD.

Las corporaciones municipales, como personas jurídicas, responden de sus obligaciones con todas sus rentas no afectadas a servicios públicos o en garantía de una obligación. La afectación, para ser válida, será previa a la acción de los acreedores y sancionada por ordenanza. - (Art. 176 - Ley 10.027). -

Los inmuebles de propiedad municipal afectados a un uso o servicio público, o destinados a esos fines por ordenanzas o leyes, no se considerarán prenda de los acreedores de la corporación ni podrán ser embargados. - (Art. 177 – Ley 10.027). –

FDO.: LIC. SABINA ETCHART, Secretaria de Desarrollo Social y Humano, Municipalidad de Victoria (E.R.) – ES COPIA – HAY SELLOS

Cuando las corporaciones municipales fueren condenadas al pago de una deuda, sólo podrán ser ejecutadas en la forma ordinaria y embargada sus rentas, hasta un veinte por ciento. Por ordenanza podrá autorizarse un embargo mayor, que no podrá superar el treinta y cinco por ciento de sus rentas. - (Art. 178 – Ley 10.027). -