

**REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**

**ADMINISTRACIÓN DE FERROCARRILES DEL ESTADO**

**GERENCIA DE ADQUISICIONES**

**PLIEGO DE CONDICIONES**

**ARRENDAMIENTO LICITACIÓN ABREVIADA N.º 3/26**

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LAS  
ESTACIONES RIVERA Y TACUAREMBO**

**APERTURA, FECHA: 02/06/2026**

**HORA: 14:00**

**DEPÓSITO DE GARANTÍA: en Tesorería, Avenida General Rondeau 1921  
oficina 807, de lunes a viernes de 10:30 a 14:30 horas**

**RECPCIÓN DE OFERTAS: Únicamente en forma electrónica mediante  
[www.arce.gub.uy](http://www.arce.gub.uy)**

**PRECIO DEL PLIEGO: \$ 10.000.- (I.V.A. incluido)**

**COMPRA DEL PLIEGO: Depósito o transferencia en BROU CTA. CTE.  
A.FE. 001553895-00004 y posterior envío del comprobante al mail  
[afelicita@afe.com.uy](mailto:afelicita@afe.com.uy)**

## **CAPÍTULO I: CONDICIONES ESENCIALES DEL LLAMADO.**

### **Artículo 1º: OBJETO Y ALCANCE.**

El presente llamado tiene por objeto el arrendamiento de galpones y fracciones de terrenos propiedad de A.F.E., ubicados en las estaciones de Rivera y Tacuarembó, destinado a actividades logísticas, industriales, comerciales o afines, quedando prohibido cualquier uso que implique riesgos para la seguridad, el ambiente o las instalaciones ferroviarias.

En la localidad de Tacuarembó el predio se encuentra identificado en el Anexo I "PLANO" y dividido entre fracciones B1 y B2, incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes indicadas en el Anexo III "INVENTARIO";

En la localidad de Rivera, los galpones se encuentran identificados con el Anexo I como galpones A y B.

### **Artículo 2º: DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.**

A.F.E. es propietaria de los predios que se ubican en las Estaciones Rivera y Tacuarembó.

Para el caso de Tacuarembó, el bien a arrendar se subdivide en dos fracciones del bien inmueble empadronado con el número 3874; siendo el total de la superficie a arrendar de 16209 m<sup>2</sup>.

La fracción B1 posee una superficie aproximada de 7.744 m<sup>2</sup> y cuenta con un galpón de aproximadamente 2.663 m<sup>2</sup>.

La fracción B2 posee una superficie aproximada de 8.465 m<sup>2</sup> y cuenta con dos galpones y un tinglado que tienen aproximadamente una superficie de 1.900 m<sup>2</sup>.

En la localidad de Rivera se arrendarán dos galpones ubicados según planos presentes el Anexo I. El galpón A posee aproximadamente 430 m<sup>2</sup>, se encuentra en frente a la estación y se identifica en el mapa con color rojo y el galpón B posee aproximadamente 900 m<sup>2</sup>, se encuentra detrás de la estación y se identifica en el mapa con el color azul.

El galpón A ubicado en Rivera cuenta con una servidumbre de paso que se accede mediante un portón ubicado en la calle Alberto Nieto Clavera. No se incluye para la presente licitación el terreno alrededor de dicho galpón.

Asimismo, en la localidad de Rivera se licitará en el presente llamado un terreno ubicado en la esquina de Avenida Brasil y Pedro Oneto. El mismo se encuentra limpio y cercado y posee aproximadamente 710 m<sup>2</sup>

El arrendamiento de los bienes inmuebles, objeto de la presente licitación, comprende las construcciones existentes.

Actualmente los bienes a arrendar se encuentran desocupados, por lo cual se entregarán los mismos conjuntamente con la firma del contrato.

Será obligación del adjudicatario realizar el cercamiento entre las fracciones B1 y B2 del inmueble ubicado en Tacuarembó (de acuerdo al plano de mensura del Ing. Agr. Alfredo MARUSICH de julio de 2022, anexo en el presente pliego), de calidad similar o superior a tejido olímpico con protección símil concertina.

En caso de que sean dos adjudicatarios distintos en cada fracción, la realización del cercamiento entre las fracciones será responsabilidad de ambos en partes iguales. A.F.E. se reserva el derecho a mediar entre ambos adjudicatarios en caso de existir diferencias

**Artículo 3: COMPROMISO DE TRANSPORTE DE CARGA POR MODO FERROVIARIO.**

La(s) oferta(s) que se comprometa(n) a transportar al menos 1/3 de la carga propuesta por intermedio del operador ferroviario Servicios Logísticos Ferroviarios S.A (SELF), obtendrá puntaje adicional de 20 puntos en la evaluación global.

Este compromiso está condicionado a: 1) que se encuentren operativas las líneas férreas por donde serán transportadas las cargas comprometidas; 2) que el adjudicatario tenga acceso a las estaciones Rivera y Tacuarembó para la operación de carga y descarga, de acuerdo a la normativa vigente.

Mensualmente, el adjudicatario enviará a A.F.E. la liquidación de los transportes realizados en el mes anterior, con el fin de determinar el cumplimiento de esta obligación.

**Artículo 4: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

El precio ofertado para el arriendo mensual de cada uno de los bienes, objeto de la presente licitación, tendrán como base los siguientes importes:

<b><u>ÍTEM</u></b>	<b><u>BIEN</u></b>	<b><u>PRECIO BASE MENSUAL (U\$S)</u></b>
1	GALPÓN A – FRENTE A LA ESTACIÓN (RIVERA)	2.579
2	GALPÓN B – TRAS LA ESTACIÓN (RIVERA)	5.399
3	TERRENO (RIVERA)	426
4	FRACCIÓN B1 (TACUAREMBÓ)	9.718,70
5	FRACCIÓN B2 (TACUAREMBÓ)	7.354,49

Las ofertas no podrán ser inferiores a dichos montos base, por lo que no serán admisibles propuestas que ofrezcan un precio menor, ni aquellas que prevean su pago en especie u otro concepto.

Los oferentes podrán presentar ofertas por uno o más ítems, no siendo obligatorio cotizar por la totalidad de los mismos.

Cada ítem será evaluado y adjudicado en forma independiente.

El precio mensual ofrecido para el arriendo será único para todo el periodo, más los reajustes que correspondan de acuerdo al siguiente artículo.

La forma de pago del precio será, mes a mes por adelantado y dentro de los diez (10) primeros días corridos de cada mes, en la cuenta bancaria en dólares estadounidenses que A.F.E. indique.

**Artículo 5: REAJUSTE.**

El Precio ajustará anualmente al alza de manera automática para el primer mes del segundo año de contrato y para cada uno de los años sucesivos del contrato y eventuales prórrogas, si hubiere, aplicándose el siguiente criterio:

(a) el Precio entonces vigente en dólares estadounidenses será convertido a pesos uruguayos al tipo de cambio correspondiente al último día hábil del mes previo al primer mes de cada año, utilizando el tipo de cambio “Dólares USA Billete” interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay (correspondiendo un promedio entre el interbancario vendedor y el comprador si existieran valores diferentes para ambos conceptos);

(b) a dicha cifra en pesos uruguayos se aplicará el porcentaje de variación interanual del Índice de Precios al Consumidor publicada por el Instituto Nacional de Estadística del Uruguay por el año transcurrido, tomándose para el cálculo de la variación los valores correspondientes al último día hábil del mes previo al primer mes de cada año del contrato y al último día hábil del último mes del respectivo año de contrato;

(c) la cifra en pesos uruguayos resultante de aplicar este ajuste porcentual será convertida nuevamente a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio correspondiente al último día hábil del del último mes del respectivo año de contrato, utilizando el tipo de cambio “Dólares USA Billete” interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay (correspondiendo un promedio entre el interbancario vendedor y el comprador si existieran valores diferentes para ambos conceptos).

El Precio será efectivamente ajustado si y solo si el Precio ajustado en dólares estadounidenses resultante del procedimiento anterior resulta mayor que el precio vigente en la misma moneda en el mes de ajuste en cuestión. De lo contrario, no aplicará ajuste en ese aniversario.

Si alguno de los indicadores mencionados en esta cláusula dejara de estar disponible, las partes deberán consensuar la aplicación de otro -o la definición de otro criterio de ajuste- cuyo comportamiento sea el más parecido posible al que se acuerda en este contrato.

**Artículo 6: PLAZO.**

El plazo a ofertar es de 15 (quince) años con una revisión a los 10 años de transcurrido el contrato, donde ambas partes manifestarán la intención de continuar o no con el arrendamiento adjudicado.

Adicionalmente, el oferente podrá proponer un plazo adicional hasta un máximo de 30 (treinta) años desde la celebración del contrato.

Es condición indispensable para la renovación que el Arrendatario se encuentre en total cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato y que al vencimiento del plazo o de sus sucesivas renovaciones la legislación nacional lo permita.

**Artículo 7: ENTREGA DEL BIEN.**

A.F.E dispondrá de un plazo máximo de 120 (ciento veinte) días para entregar la posesión del Bien a Arrendar al adjudicatario, a contar desde el día siguiente a la notificación del acto administrativo de Adjudicación.

**Artículo 8: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO.**

La garantía de fiel cumplimiento a constituir será por un importe mínimo equivalente a 24 meses del precio arriendo y deberá cubrir la totalidad de las obligaciones que asuma el adjudicatario, a modo de ejemplo y sin que signifique una enumeración taxativa: alquileres, desperfectos, consumos, impuestos, etc. La constitución de garantía de fiel cumplimiento de contrato conforme a los requerimientos de A.F.E. es una obligación principal del contrato.

Dicha garantía de fiel cumplimiento podrá constituirse bajo las siguientes modalidades:

Fianza Bancaria otorgada por un banco de plaza, con una vigencia de 60 días adicionales al fin del plazo del contrato, por el importe y nivel de cobertura indicado en el artículo 9.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E..

Póliza de seguro de fianza o caución, otorgado por una compañía de seguros de plaza, debidamente autorizada por el Banco Central del Uruguay con una vigencia de 60 días adicionales al fin del plazo del contrato, por el importe y nivel de cobertura indicado en el artículo 9.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.

## **CAPÍTULO II: PROCESO LICITATORIO.**

### **SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 9°: COMUNICACIONES Y VISITA OBLIGATORIA.**

Todas las comunicaciones referidas al presente llamado deberán dirigirse a la Gerencia de Adquisiciones de A.F.E. por medio del mail [afelicita@afe.com.uy](mailto:afelicita@afe.com.uy).

Se establecerán instancias de visita obligatoria en las ciudades de Rivera y Tacuarembó.

Los oferentes que presenten oferta para ítems ubicados en dichas localidades deberán asistir obligatoriamente a las visitas correspondientes a cada uno de los ítems ofertados.

La inasistencia a la visita implicará la no consideración de la oferta para el ítem correspondiente.

El día y la hora de las visitas obligatorias se publicarán en la página web de A.F.E. ([www.afe.com.uy](http://www.afe.com.uy)) y de Compras Estatales ([www.arce.gub.uy](http://www.arce.gub.uy)), se sugiere estar atento a ambos portales.

#### **Artículo 10°: ADQUISICIÓN DEL PLIEGO.**

El presente tiene un costo de \$ 10.000 (pesos uruguayos diez mil).

El mismo se puede adquirir mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de A.F.E. en pesos uruguayos en el BROU **001553895-00004**.

Se solicita enviar comprobante al mail [afelicita@afe.com.uy](mailto:afelicita@afe.com.uy) y una vez que el importe quede acreditado se enviará factura correspondiente.

#### **Artículo 11°: ACLARACIONES Y PRÓRROGAS.**

Los adquirentes de pliego podrán solicitar prórroga de fecha de apertura de ofertas, por escrito ante la Gerencia de Adquisiciones mediante el mail [afelicita@afe.com.uy](mailto:afelicita@afe.com.uy), hasta siete (7) días hábiles anteriores a la fecha de apertura de ofertas fijada para la presente licitación.

Los interesados podrán realizar consultas, las cuales deberán ser específicas y serán evacuadas por A.F.E., con notificación a todos los adquirentes de Pliego hasta siete (7) días hábiles antes de la apertura.

En los casos en que A.F.E. lo considere conveniente, de acuerdo a la naturaleza del llamado, se podrá optar por convocar a una reunión en la que se evacuarán las aclaraciones que se formulen. A dicha reunión se invitará a todos aquellos eventuales oferentes que hubieren adquirido pliegos.

De lo actuado se labrará acta, la que será firmada por quienes asistan al acto y la misma se considerará parte de este Pliego. Si, dada la complejidad de la consulta, la misma no pudiera ser evacuada por A.F.E., en dicha oportunidad, la contestará por escrito en el término de 48 horas, comunicándola a los adquirentes del pliego.

Vencido el término indicado, no se proporcionarán más datos aclaratorios.

En caso de prórroga, la misma tendrá carácter general. La Administración podrá dar trámite a la solicitud de prórroga, previo depósito por el solicitante, de una suma equivalente a \$ 5.000 (cinco mil pesos uruguayos), en garantía de la efectiva presentación de la propuesta. Dicho depósito se efectuará en nuestra Tesorería (cuyos días y horario de atención al público se establece en la carátula de este Pliego) y/o transferencia bancaria.

Los referidos valores quedarán en propiedad de A.F.E. de pleno derecho y sin necesidad de intimación ni trámite alguno, por el solo hecho de vencer el nuevo plazo acordado sin que el o los solicitantes hayan presentado las respectivas propuestas en forma que permita su recepción y apertura.

Si la solicitud de prórroga no fuese concedida, el depósito le será devuelto en forma inmediata a la notificación respectiva.

**Artículo 12°: GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

Los Oferentes deberán garantizar el mantenimiento de su oferta mediante depósito en efectivo, valores públicos, fianza o aval bancario o póliza de seguro de fianza por un monto de \$ 100.000 (pesos uruguayos cien mil) no aceptándose depósitos en otras monedas. Están eximidos de esta garantía los oferentes que coticen por el terreno ubicado en la esquina de Avenida Brasil y Pedro Oneto.

El procedimiento de constitución de garantía será el siguiente:

**Garantía en efectivo.** La garantía en efectivo se depositará en cuenta bancaria de A.F.E. La cuenta bancaria de la Administración será informada a solicitud del Oferente por la Gerencia de Adquisiciones vía correo electrónico a: [afelicita@afe.com.uy](mailto:afelicita@afe.com.uy). Realizado el depósito el Oferente enviará el comprobante al correo electrónico antes mencionado, a los efectos de obtener el recibo correspondiente para su posterior presentación en la oferta.

**Garantía en valores públicos.** La garantía en valores públicos se depositará en la Sección Custodia de Valores del Banco de la República Oriental del Uruguay, a nombre del Oferente y a la orden de A.F.E. El recibo en el que constará el nombre del (los) oferente(s) así como el número de la licitación deberá ser depositado en la Tesorería de A.F.E, que extenderá la respectiva constancia antes de la hora de apertura de las ofertas.

**Garantía mediante póliza de seguro de fianza.** En caso de ser expedido por el Banco de Seguros del Estado, el documento será entregado directamente sin certificación notarial de firmas, en la Tesorería de A.F.E., que extenderá la respectiva constancia antes de la hora de apertura de las ofertas.

Si se expidiera por Instituciones Aseguradoras privadas, el documento deberá presentarse con certificación notarial de firmas con por lo menos 5 días hábiles de antelación a la apertura de la licitación ante la Asesoría Jurídica – Notarial de A.F.E, la que dispondrá su aprobación o rechazo. Una vez aprobado el documento por la mencionada Asesoría, el oferente lo entregará en Tesorería de A.F.E, la que le expedirá el recibo correspondiente.

**Constitución de fianza o aval bancario.** Si los oferentes optaran por esta modalidad, la garantía deberá establecer que el avalista renuncia al beneficio de excusión. Si fuera expedida por instituciones bancarias estatales, se entregará el documento directamente sin certificación notarial de firmas, en Tesorería de A.F.E, antes de la hora de apertura de las ofertas.

Si se tratara de documentos expedidos por instituciones bancarias privadas, se presentarán con certificación notarial de firmas, con por lo menos 5 días hábiles de antelación a la apertura de la licitación ante la Asesoría Jurídica – Notarial de A.F.E, la que dispondrá su aprobación o rechazo. Una vez aprobado el documento por dicha Asesoría, el oferente lo depositará en

Tesorería de A.F.E., la que le expedirá recibo correspondiente.

La garantía de mantenimiento de la oferta, será cancelada una vez que el adjudicatario haya firmado el contrato o la entrega de orden de compra correspondiente y suministrado la garantía de fiel cumplimiento de contrato.

Las garantías de mantenimiento de oferta para las propuestas no adjudicadas serán devueltas, en todos los casos a solicitud del oferente, transcurrido el plazo de mantenimiento o la adjudicación a otro oferente. Si se hubiera vencido el plazo de mantenimiento de oferta y A.F.E. no hubiera adoptado aún resolución respecto a la aceptación o rechazo de las ofertas, igualmente se devolverá la correspondiente garantía a aquellos oferentes que lo soliciten, en cuyo caso la Administración entenderá que el peticionante estará desistiendo de su oferta.

El plazo mínimo de vigencia de la garantía de mantenimiento de oferta deberá ser de 90 (noventa) días calendario, prorrogable automáticamente por períodos de 30 (treinta) días, siempre que el oferente no desista en forma expresa 10 (diez) días antes de la fecha de expiración del plazo original o de las prórrogas sucesivas.

La garantía de mantenimiento de oferta podrá ser ejecutada: 1) cuando el oferente retire o desista de su oferta durante el plazo de mantenimiento. 2) en caso de que la oferta sea aceptada, si el adjudicatario no constituye en tiempo y forma la garantía de fiel cumplimiento del contrato de acuerdo a lo dispuesto en estas Bases. 3) cuando el adjudicatario se niegue o no concurra a firmar el contrato, habiendo sido notificado para ello, en un plazo de 10 (diez) días, contados desde el siguiente al de la notificación.

### **Artículo 13°: VALIDEZ DE LA OFERTA.**

Las propuestas serán válidas y obligarán a los proponentes por el término de 90 (noventa) días calendario a contar desde el siguiente a la fecha señalada para la apertura de las mismas, a menos que antes de expirar dicho plazo se hubiere aceptado alguna de ellas.

Las propuestas que no se mantengan durante esos plazos mínimos no serán tenidas en cuenta. Transcurrido dicho plazo sin que A.F.E. hubiere tomado resolución al respecto, las propuestas se considerarán prorrogadas automáticamente por lapsos sucesivos de 30 (treinta) días, salvo que mediara

comunicación escrita por parte de la firma con una antelación mínima de 10 (diez) días de la fecha de expiración del plazo original o de las prórrogas sucesivas, limitando el término de dichas prórrogas o, no accediendo explícitamente a las mismas.

**Artículo 14º: PRESENTACIÓN DE CONSORCIO.**

En caso de que los Proponentes resuelvan presentarse bajo la forma de Consorcio, deberán:

- Indicar el nombre de cada una de las personas que integrarán el mismo.
- Constituir domicilio en Uruguay.
- Estar inscriptas en el RUPE.
- Establecer en el contrato de consorcio o promesa de consorcio que para el caso de resultar Adjudicatario se obligan especialmente a adecuar el mismo a las exigencias de los artículos 501 a 509 y concordantes de la ley 16.060.
- Obligarse indivisible y solidariamente entre si y en relación con la Administración contratante por todas las obligaciones emergentes en la contratación, tanto en la promesa de consorcio y/o consorcio definitivo.
- Establecer los porcentajes de participación de cada uno de los integrantes.
- Si la sociedad o sociedades fueran extranjeras, una vez notificada la adjudicación deberán dar cumplimiento a la Ley N° 16.497 (Registro Nacional de Representantes de Firmas Extranjeras).
- Los Proponentes deberán indicar los nombres de los titulares que lo componen en caso de ser sociedades personales o de sus representantes autorizados, en caso de ser sociedades anónimas. Las sociedades anónimas deberán agregar la nómina de los integrantes de los Directorios.

Solamente los oferentes que resulten adjudicatarios tendrán la obligación de presentar la documentación notarial necesaria para acreditar los antecedentes legales. Asimismo, la documentación proveniente del extranjero deberá ser legalizado y protocolizado de acuerdo a las disposiciones nacionales vigentes.

**Artículo 15°: ACEPTACIÓN DE LOS PLIEGOS.**

De la sola presentación de la oferta, se infiere tácitamente el conocimiento y aceptación del Pliego de Condiciones Particulares y sus respectivos Anexos.

**SECCIÓN II. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.**

**Artículo 16°: PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.**

Las propuestas con los valores ofertados serán adjuntadas electrónicamente en la página web de ARCE hasta el día y hora fijados en este Pliego de Condiciones.

Todos los oferentes deben estar inscriptos en el Registro Único de Proveedores del Estado. La representación del oferente debe estar debidamente respaldada en dicho registro con los datos de representantes y documentación de poderes ingresados y al menos verificados en el sistema.

**Artículo 17°: CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA.**

La oferta y los documentos que incluya deberán redactarse en idioma español.

Cualquier material que refiera a información técnica o económica específica de la oferta podrá estar en otro idioma con la condición de que vaya acompañado de una traducción en español firmada por el Oferente, la cual prevalecerá a los efectos de la interpretación de la oferta, sin perjuicio de corregirse errores evidentes.

El oferente sufragará todos los costos relacionados con la preparación y presentación de sus ofertas, no siendo A.F.E. responsable en caso alguno de dichos costos, cualquiera sea el resultado de la licitación.

**Artículo 18°: CONTENIDO DE LA OFERTA.**

La oferta se integra con los siguientes elementos:

- Identificación del Oferente y Carta de presentación de la oferta, con nombre, domicilio, mail, y teléfonos del oferente a los efectos de la licitación y actos posteriores a la misma. A tales efectos el Proponente completará Formulario – A – Identificación del Oferente y Formulario – B – Presentación de oferta, correspondiente al ANEXO IV “Formularios”.

- Garantía de Mantenimiento de Oferta (excepto terreno en Rivera): Recibo expedido por A.F.E. que acredite haber depositado la Garantía de Mantenimiento de Oferta, extendido a nombre del oferente o de todos sus integrantes en caso de que el mismo lo esté por varias personas físicas o jurídicas y el número y objeto de esta licitación.
- Recibo de compra del pliego.
- Constancia de Visita: Expedida por la Gerencia de Adquisiciones de A.F.E. El oferente está obligado a visitar el bien por el cual presenta su propuesta.
- Consorcio: En caso de presentarse bajo la forma de Consorcio o promesa de Consorcio deberán presentar documento de acuerdo con lo expresado por el artículo 16° del presente.
- Precio: El precio líquido ofrecido deberá ser en dólares estadounidenses. No se aceptarán ofertas inferiores a los precios bases establecidos. Los oferentes pueden cotizar por ítem, no siendo necesario que presenten ofertas en todos los bienes a arrendar en la presente licitación. No se tomará en cuenta reclamación alguna sobre el precio global basada en errores de cálculo u omisiones.
- El plazo de arrendamiento: Debe ser de 15 (quince) años.
- Plazo adicional: El oferente podrá proponer un plazo adicional hasta un máximo de 30 (treinta) años desde la celebración del contrato.
- Transporte ferroviario: La propuesta debe indicar, el compromiso de 1/3 de la carga que se obliga a transportar por modo ferroviario, en caso de que así lo considere pertinente el oferente.
- Inversiones: presentar plan de inversiones a realizar en los inmuebles objeto de esta licitación, con descripción detallada del proyecto e importe de las mismas. Se considerarán únicamente las inversiones que se realicen desde el inicio del arrendamiento objeto de esta licitación y solo aquellas sobre las que exista un informe técnico o proyecto realizado por firmas especializadas.
- Destino: presentar descripción de las actividades que se desarrollarán en dicho predio.
- Estados Financieros. Referencias bancarias o de empresas de primera línea y requerimiento de patrimonio y resultados mínimos. El Oferente

deberá acreditar cumplir con el principio de empresa en marcha y poseer un patrimonio neto positivo y resultados netos positivos en el promedio de sus últimos tres ejercicios cerrados a la fecha de presentación de su oferta, debiendo, a tal efecto, entregar un ejemplar original o testimonio notarial de cada uno de los correspondientes estados financieros completos, con dictamen de auditor independiente. Si el último ejercicio cerrado en fecha previa a la presentación de la oferta no contara con dictamen de auditor independiente por ser reciente, el oferente podrá declarar tal situación bajo juramento y presentar los estados financieros auditados correspondientes al cuarto ejercicio anterior a la fecha de la oferta. En el caso de consorcios, las cifras de patrimonio neto y resultados netos se considerarán en función del porcentaje de participación de sus miembros. Asimismo, el Oferente (o cada miembro del Oferente en caso de tratarse de un consorcio) deberá aportar al menos dos referencias bancarias o de empresas de primera línea que confirmen que han trabajado por un plazo de al menos 5 (cinco) años con el Oferente o miembro, y que su comportamiento de cumplimiento de pagos y de otras obligaciones en general ha sido muy correcto. Dicha información se puede catalogar como confidencial en su oferta adjunta en el portal de Compras Estatales.

**Artículo 19°: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

La falta de información suficiente para realizar la evaluación de una oferta, que no pueda ser complementada con aclaraciones posteriores solicitadas al oferente, podrá significar el rechazo de la misma.

La Administración podrá otorgar a los proponentes un plazo máximo de 2 (dos) días para salvar los defectos, carencias formales o errores evidentes o de escasa importancia; este plazo podrá ampliarse para oferentes del exterior y en este caso se aplicará a todos los oferentes.

**Para que las ofertas sean admisibles deberán cumplir con los siguientes requisitos:**

<b>Requisitos</b>	<b>Observación</b>	<b>Cumple (Sí/No)</b>
Identificación del oferente	<u>Formulario – A - Identificación del Oferente – Anexo IV y art. 18</u>	
Carta de presentación de la oferta	<u>Formulario – B – Presentación de oferta Anexo IV y art. 18</u>	
Recibo expedido por A.F.E. que acredite haber depositado la Garantía de Mantenimiento de Oferta (excepto terreno en Rivera)	Art. 12 - Garantía de Mantenimiento de Oferta y art. 18.	
Recibo de compra del pliego	Art. 10 - Adquisición del Pliego y art. 18.	
Constancia de Visita	Constancia expedida por la Gerencia de Adquisiciones de A.F.E.	
Consortio	Si corresponde – art. 14 Presentación de Consortio y art. 18.	
Precio liquido ofrecido	Art. 4 – Precio y art. 18.	
El Plazo	Mínimo de 15 años – Art. 6 Plazo y art. 18.	
Plazo adicional	Máximo de 30 años – art. 6 y art. 18	
Transporte Ferroviario	Art. 3 – Compromiso de Transporte de Carga por modo ferroviario y art. 18.	
Inversiones	Art. 18	
Destino	Art. 3 – Destino y art. 18.	

Garantía	Art. 8 Garantías y art. 18	
Referencias Bancarias o de empresas de primera línea	Art. 18 – Estados Financieros. Referencias bancarias o de empresas de primera línea	

Superado el examen de admisibilidad, se procederá a **determinar la oferta más conveniente, de acuerdo al siguiente criterio:**

Concepto	Puntaje	Observaciones
Precio mensual	65	El mayor precio mensual, proporcional los restantes
Plazo Adicional	5	El mayor plazo adicional, proporcional los restantes.
Transporte ferroviario	20	Compromiso de transportar carga por modo ferroviario.
Inversiones	10	La mayor en importe, proporcional las restantes
Total	100	

**Artículo 20 °: NEGOCIACIÓN.**

En caso de presentación de ofertas similares o manifiestamente inconvenientes, de acuerdo al Art. 66 del TOCAF, se podrán entablar negociaciones reservadas y paralelas con los oferentes, a fin de obtener mejores condiciones para la contratación.

**Artículo 21°: ADJUDICACIÓN.**

La Administración podrá considerar como factor preponderante para el rechazo de la oferta, los antecedentes de los oferentes en cuanto a la conducta comercial asumida en el cumplimiento de contrataciones anteriores con A.F.E. u otras instituciones del Estado, Art. 76 del TOCAF.

Una vez dictada la resolución de adjudicación y producida la intervención de legalidad del Tribunal de Cuentas de la República, la Gerencia de Adquisiciones, Sección Licitaciones de A.F.E. notificará a los oferentes.

Si el Adjudicatario o su representante no se notificaran o no presentara la documentación pedida en el artículo siguiente u otra que le fuera requerida en forma y en la fecha señalada, excepto que se haya autorizado una prórroga, A.F.E. podrá anular la adjudicación, ejecutar la garantía de mantenimiento de oferta e iniciar acción por incumplimiento y/o por daños y perjuicios, pudiendo pasar a considerar las restantes ofertas.

Se otorgará a los adjudicatarios, a excepción del adjudicatario del terreno ubicado en Rivera, un período de gracia de sesenta (60) días contados a partir de la firma del contrato.

Durante dicho período:

- No se devengará el pago del canon de arrendamiento.
- El adjudicatario podrá realizar las obras, reformas y adecuaciones necesarias para la puesta en funcionamiento del inmueble.
- Las obras deberán contar con la aprobación previa de la Unidad Gestora de Inmuebles de A.F.E. y cumplir con la normativa vigente en salud y seguridad laboral, siendo el arrendatario responsable total de su ejecución.

El adjudicatario deberá:

- Mantener el inmueble en buen estado de conservación.
- Realizar las inversiones comprometidas en los plazos establecidos.
- Cumplir con la normativa laboral, ambiental y de seguridad vigente, siendo de su exclusiva responsabilidad tomar los recaudos necesarios exigidos por la legislación nacional vigente.
- Contratar seguros correspondientes a responsabilidad civil, seguro contra incendio y daños al inmueble y los que corresponda acorde a su actividad. En caso de no confeccionar estos seguros, la responsabilidad y sus respectivas consecuencias recaen exclusivamente en los arrendatarios. Las pólizas deberán ser endosadas a favor de A.F.E.
- Permitir inspecciones por parte de A.F.E. cuando la Administración lo requiera.

**Artículo 22°: MULTAS Y PENALIDADES.**

El incumplimiento de las obligaciones contractuales dará lugar a la aplicación de sanciones, incluyendo:

- Multas económicas.
- Ejecución de garantías.
- Rescisión del contrato.

Las multas se fijarán en un monto del 10% del canon mensual por cada incumplimiento verificado.

A.F.E. podrá rescindir el contrato en caso de:

- Incumplimientos graves o reiterados.
- Uso indebido del inmueble.
- Falta de pago del arrendamiento.
- Ausencia de constitución de seguros correspondientes.

La rescisión no generará derecho a indemnización alguna para el adjudicatario.

**CAPÍTULO III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

**Artículo 23°: ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.**

En un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles, a contar desde el siguiente a la fecha de notificación, el adjudicatario deberá comparecer, representado por persona (s) con suficiente poder de decisión, y habilitadas para contraer obligaciones en nombre de la empresa adjudicataria.

Asimismo, y a efectos de celebrar el contrato deberá presentar:

- Certificado notarial de vigencia y representación de la sociedad.
- Testimonio notarial del consorcio en caso de corresponder.
- Seguros exigidos en el contrato establecido en el Anexo II.
- Otra información que AFE entienda pertinente.

**Artículo 24°: PROYECTO DE CONTRATO.**

El contrato a suscribir será el propuesto en el Anexo II “Contrato a suscribir”,

pudiendo realizarse modificaciones no sustanciales acorde a las resultancias del proceso licitatorio.

A.F.E notificará al adjudicatario, el día y hora para suscribir el contrato respectivo. La no concurrencia será motivo suficiente para que se le considere incurso en mora y pierda la garantía de mantenimiento de oferta, pudiendo A.F.E resolver la caducidad de todos sus derechos.

En caso de no suscribir el contrato o no mantener su oferta, A.F.E podrá proponer la adjudicación al siguiente mejor oferente previa aceptación de éste, o disponer la realización de un nuevo llamado a licitación.

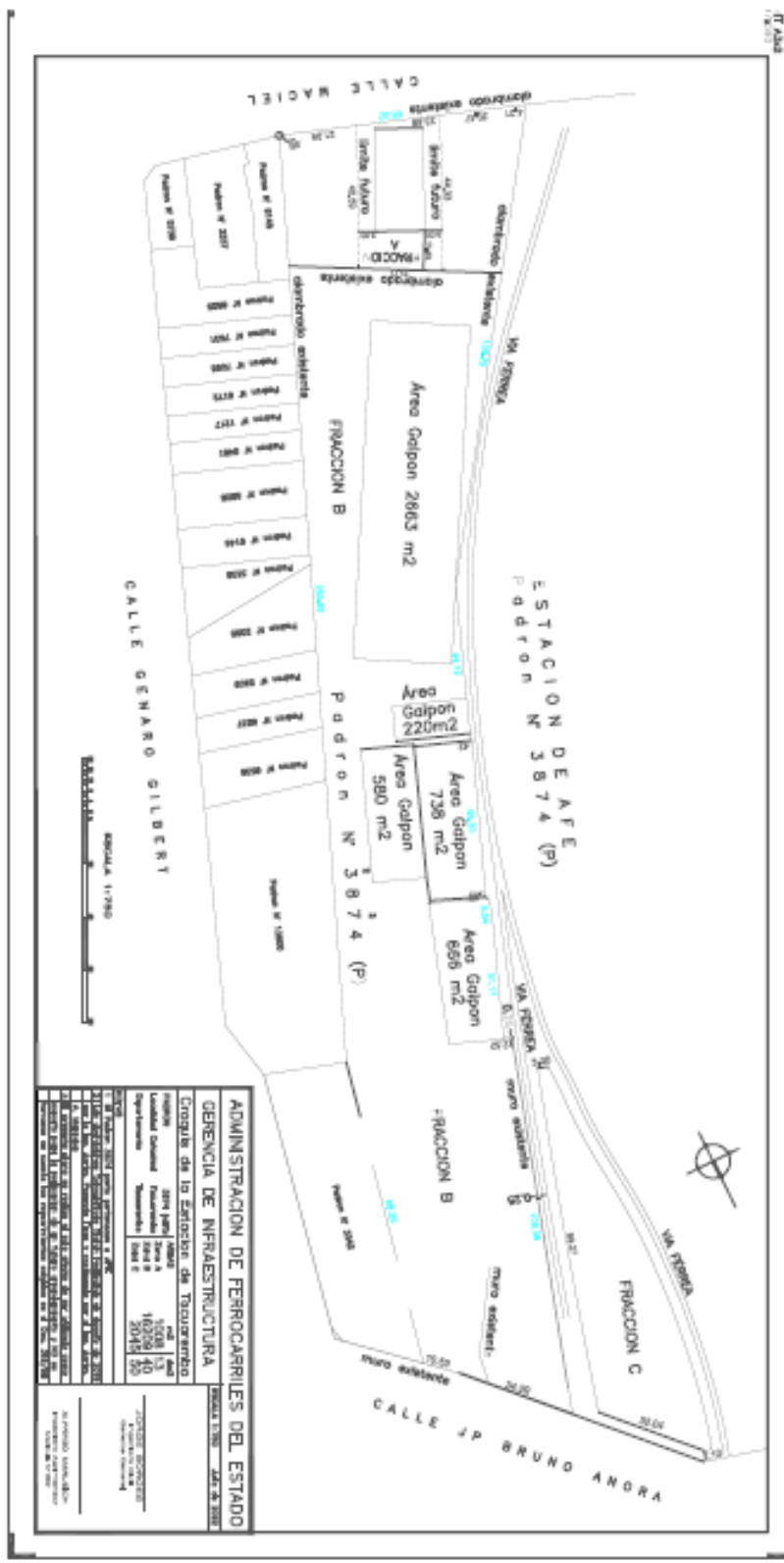
A.F.E podrá declarar frustrada la licitación en todo caso, sin expresión de causa y sin responsabilidad alguna por tal determinación.

---

Juan Ignacio Senosiain

Gerencia de Adquisiciones

## ANEXO I – PLANO Y CROQUIS TACUAREMBÓ





*Fracciones B1 y B2, dibujo Arq. Marcelo Robuschi*

## ANEXO I – CROQUIS RIVERA



*Galpones A y B, Arq. Marcelo Robuschi*

- El Galpón A (marcado en rojo) se encuentra frente a la Estación con acceso desde portón en la calle Alberto Nieto Clavera.
- El Galpón B (marcado en azul), se encuentra tras la Estación con acceso directo desde calle Pedro Oneto.

## **ANEXO II – BORRADOR DE CONTRATO A SUSCRIBIR**

En la ciudad de ....., el.....de....del año dos mil....., entre POR UNA PARTE: **ADMINISTRACIÓN DE FERROCARRILES DEL ESTADO** (en adelante “AFE” o “Arrendadora”), inscrita en el Registro Único Tributario con el número 212636440016, con domicilio en Avenida General Rondeau N° 1921 oficina 802, de la ciudad de Montevideo, Uruguay, representada en este acto por el \_\_\_\_\_, con documento de identidad N° \_\_\_\_\_ y por la \_\_\_\_\_, titular de la Cédula de Identidad N° \_\_\_\_\_, en sus calidades de Presidente y Secretaria General del Directorio respectivamente (representación que se acredita con certificado notarial adjunto); Y POR OTRA PARTE: \_\_\_\_\_ (en adelante \_\_\_\_\_ o “Arrendatario”) inscrita en el Registro Único Tributario con el número \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, de la ciudad de Montevideo, Uruguay, representada en este acto por el \_\_\_\_\_, con documento de identidad N° \_\_\_\_\_; ambas denominadas en forma conjunta como “las Partes; [eventualmente Fiador(es)]; convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

### **PRIMERO: Antecedentes.**

1.1. Por Resolución de Directorio de A.F.E. número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, se resolvió la autorización a la emisión del llamado a Arrendamiento Licitación Abreviada número 3/26, que procura el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en la Estación Tacuarembó y Estación Rivera, incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes, cuya descripción y estado de conservación o funcionamiento se detallan en el Pliego de Condiciones Particulares.

1.2. Habiéndose dado cumplimiento a todas las etapas de la Licitación, por Resolución del Directorio de A.F.E número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, se adjudicó, previa intervención del Tribunal de Cuentas de la República a \_\_\_\_\_.

1.3. De conformidad con lo anteriormente expuesto se celebra el presente contrato.

### **SEGUNDO: Objeto.**

2.1. El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, quien en tal carácter acepta, el bien inmueble identificado en el Anexo .....” que se conforma

de la siguiente manera: ..... (en adelante denominado el “Bien Arrendado”); incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes identificadas en el Pliego de Condiciones Particulares.

**TERCERO: Plazo.**

3.1. El plazo del arrendamiento es de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) años contados desde el día en que se entregue la posesión del Bien Arrendado al Arrendatario, labrándose acta al efecto.

**CUARTO: Precio y forma de pago.**

4.1. El precio mensual del arriendo es de USD (.....) (dólares estadounidenses \_\_\_\_\_), más los reajustes de precio que correspondan según la siguiente cláusula (en adelante el “Precio”).

4.2. El Arrendatario se obliga a abonar el Precio, mes a mes por adelantado y dentro de los diez primeros días de cada mes, en la cuenta en dólares estadounidenses número \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_, a nombre de la Administración de Ferrocarriles del Estado, o de otra manera que AFE comunique por escrito al Arrendatario con una anticipación de al menos 10 días hábiles previos a la fecha del pretendido cambio.

4.3. El recibo de los fondos en la cuenta del Arrendador hará las veces de carta de pago por el importe en cuestión.

**QUINTO: Reajuste de Precio.**

5.1. El Precio ajustará anualmente al alza de manera automática para el primer mes del segundo año de contrato y para cada uno de los años sucesivos del contrato y eventuales prórrogas, si hubiere, aplicándose el siguiente criterio:

(a) el Precio entonces vigente en dólares estadounidenses será convertido a pesos uruguayos al tipo de cambio correspondiente al último día hábil del mes previo al primer mes de cada año de contrato, utilizando el tipo de cambio “Dólares USA Billeto” interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay (correspondiendo un promedio entre el interbancario vendedor y el comprador si existieran valores diferentes para ambos conceptos);

(b) a dicha cifra en pesos uruguayos se aplicará el porcentaje de variación interanual del Índice de Precios al Consumidor publicada por el Instituto Nacional de Estadística del Uruguay por el año transcurrido, tomándose para el cálculo de

la variación los valores correspondientes al último día hábil del mes previo al primer mes de cada año del contrato y al último día hábil del último mes del respectivo año de contrato;

(c) la cifra en pesos uruguayos resultante de aplicar este ajuste porcentual será convertida nuevamente a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio correspondiente al último día hábil del del último mes del respectivo año de contrato, utilizando el tipo de cambio “Dólares USA Billeto” interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay (correspondiendo un promedio entre el interbancario vendedor y el comprador si existieran valores diferentes para ambos conceptos).

5.2. El Precio será efectivamente ajustado si y solo si el Precio ajustado en dólares estadounidenses resultante del procedimiento anterior resulta mayor que el precio vigente en la misma moneda en el mes de ajuste en cuestión. De lo contrario, no aplicará ajuste en ese aniversario.

5.3. Si alguno de los indicadores mencionados en esta cláusula dejara de estar disponible, las partes deberán consensuar la aplicación de otro -o la definición de otro criterio de ajuste- cuyo comportamiento sea el más parecido posible al que se acuerda en este contrato.

#### **SEXTO: Destino.**

6.1. El destino del Bien Arrendado será el de predio logístico, comercial o afines. El destino es un elemento esencial del contrato y no podrá variarse sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, bajo pena de rescisión del presente incurriendo en el pago de daños y perjuicios que se irroguen con el incumplimiento

6.2. El Arrendatario manifiesta que examinó el Bien Arrendado así como las construcciones y demás mejoras existentes que son objeto de este contrato, y considera que los mismos son aptos para el destino a darle y que asume sobre sí el riesgo actual o superviniente de no adaptación, por funcionalidad o por imposición de las leyes, decretos u otra normativa nacional o departamental aplicable. El Arrendatario no podrá excusarse del pago del precio del arriendo ni proponer ajustes al mismo -o a sus otras obligaciones previstas en este contrato- por onerosidad superviniente ni por cambio en sus operaciones o en la normativa aplicable.

**SÉPTIMO: Compromiso de contratar y abonar transporte ferroviario**

7.1. El Arrendatario se compromete a contratar y abonar carga por modo ferroviario por el equivalente de al menos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) toneladas-kilómetro al año, computándose solo aquellas cargas que igualen o superen la extensión mínima indicada.

7.2. Esta obligación tendrá inicio a partir de que la vía férrea que conecta al Bien Arrendado, se encuentre nuevamente operativa, independientemente del estado de las operaciones del Arrendador a ese momento. Si no es posible operar en la vía férrea por causa extraña no imputable al Arrendatario debidamente informados y acreditados por éste, se suspenderá esta obligación hasta que las circunstancias permitan razonablemente operar nuevamente. El Arrendatario deberá informar por escrito y en el plazo de tres días, el impedimento para operar, indicando circunstancia, su fecha de inicio y la fecha estimada en la que la vía férrea estará nuevamente en condiciones de operar.

7.3. Mensualmente, dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, el Arrendador enviará a AFE la liquidación de los transportes realizados y abonados en el mes anterior con el fin de determinar el cumplimiento de esta obligación, computándose solo aquellas cargas que igualen o superen la extensión mínima indicada.

**OCTAVO: Mejoras y acondicionamiento del inmueble.**

8.1. Sin perjuicio del cercamiento referido en el artículo 2.3 de este contrato, el Arrendatario se obliga a: *[Texto a ser agregado con la obligación del Adjudicatario a realizar la inversión propuesta en su oferta].*

8.2. Será de cargo del Arrendatario los costos para el acondicionamiento total del Bien Arrendado, dejándolo apto para el cumplimiento del destino del presente contrato. Las construcciones o mejoras que se realicen en el mismo quedarán a favor de la propiedad a la finalización del contrato sin derecho a compensación o indemnización alguna.

8.3. Las construcciones deberán ser realizadas de acuerdo a las normas, disposiciones, ordenanzas y permisos departamentales y nacionales correspondientes, siendo de cuenta y cargo del Arrendatario su gestión y obtención.

8.4. El Arrendatario deberá realizar además la inscripción de la obra en el Banco de Previsión Social, la cancelación de los aportes en cumplimiento de las disposiciones vigentes, siendo de su costo y cargo los pagos correspondientes, exonerando especialmente a A.F.E. de toda responsabilidad por los mismos. La documentación que acredite el cumplimiento de dichas obligaciones deberá ser presentada ante A.F.E. a efectos de realizar los controles correspondientes.

8.5. El Arrendatario estará obligado al cumplimiento de las normas de seguridad, higiene laboral y prevención de accidentes de trabajo vigentes, siendo el único responsable por cualquier situación que pueda generarse por el incumplimiento de las normas de seguridad, higiene laboral y prevención de accidentes antes referidas.

8.6. Las obras o reformas a realizarse en el predio serán comunicadas en forma previa a A.F.E., quien tendrá un plazo de 30 días para aprobar o desaprobado de forma fundada las mismas. Durante la ejecución de los trabajos, A.F.E. podrá realizar las visitas e inspecciones a las obras que estime pertinente. El Arrendatario deberá proporcionar todas las facilidades y ayuda que corresponda a tales fines. La aprobación u observaciones que AFE realice respecto de las obras o reformas a realizarse o realizadas no cambiarán en nada la circunstancia de que el Arrendatario será el único y exclusivo responsable por las mismas y por sus impactos en AFE o en terceros.

8.7. A.F.E. no estará obligada a realizar en el inmueble ningún tipo de mejora u obras, incluso las necesarias previstas por el artículo 1798 del Código Civil.

8.8. El devengamiento y pago del precio del arriendo por parte de la Arrendataria será totalmente independiente del avance de las obras o mejoras que el Arrendatario efectúe o planee efectuar en el Bien Arrendado y de los compromisos mínimos de transporte de carga asumidos por el Arrendatario. Las eventuales diferencias que pudieran suscitarse entre el Arrendatario y AFE respecto de las obras o reformas tampoco justificarán demora ni incumplimiento alguno en el pago del precio del arriendo o en los compromisos de carga.

## **NOVENO: Seguros**

9.1. La Arrendataria se obliga a contratar un seguro de incendios, que al menos cubra el riesgo de Incendio y Daños de los edificios e instalaciones que serán utilizados en su operativa, por un capital igual al costo de los mismos. En esta cobertura deberá ceder derechos a favor de A.F.E. en calidad de propietario de las instalaciones construidas. El equipamiento y maquinaria (fija y/o móvil) del Arrendatario, de contratistas y subcontratistas si los hubiere, estará cubierto hasta el límite de su valor de reposición, durante toda la vigencia del arriendo y eventuales prórrogas, si las hubiere. Las mencionadas contrataciones serán mediante pólizas anuales renovables en cada año y deberán ser presentadas con un plazo no mayor a treinta días previos al vencimiento de las anteriores.

9.2. La Arrendataria se obliga a contratar un seguro de Responsabilidad Civil, a fin de cubrir daños y/o perjuicios que eventualmente se produjeran a A.F.E. o a terceros, en ocasión o como consecuencia de las actividades que se realizarán en el inmueble arrendado, el Arrendatario deberá contratar cobertura de Responsabilidad Civil por un monto no inferior a los U\$S 1:000.000 (dólares estadounidenses un millón) por ocurrencia. La mencionada cobertura deberá incluir a A.F.E. como asegurado adicional, y a contratistas y subcontratistas si los hubiere. La póliza deberá permanecer vigente hasta la entrega efectiva del inmueble. La misma se deberá renovar en un plazo de 30 días antes de su vencimiento.

9.3. Previo al inicio de las obras, una vez que A.F.E. haya aprobado el inicio de las obras proyectadas, se obliga a contratar un seguro de Construcción y Montaje. La cobertura contemplará los procesos de ingeniería, apertura de obrador, preparación del terreno, la obra en sí misma, las recepciones parciales, la recepción final, el mantenimiento parcial y total de las infraestructuras realizadas, sin perjuicio de las obligaciones emanadas del Art. 1844 del Código Civil (vicios de construcción). El capital asegurado será de igual al 100% de la inversión prevista y se deberá mantener dicha cobertura hasta la finalización de las obras. Se deberá contar con cobertura por HTT (huracán, tornado y tempestad).

9.4. La Arrendataria se obliga a entregar una vez por año a la Arrendadora una copia de todas las pólizas de seguro contratadas.

9.5. Si la Arrendataria no contrata en tiempo y forma cualquiera de los seguros indicados anteriormente, o, en caso que la póliza se rescinda o extinga por cualquier causa, la Arrendataria será pasible de la multa diaria dispuesta en la cláusula 12.1, cantidad en la que no queda comprendidas las otras multas dispuestas en este contrato, ni los daños y perjuicios que podrá exigirse acumulativamente.

9.6. Los seguros deberán estar vigentes durante toda la extensión del contrato, debiendo acreditar la Arrendataria la renovación del mismo ante A.F.E., 10 días previos a sus respectivos vencimientos.

#### **DÉCIMO: Garantía**

10.1. Previo a la entrega y recepción del Bien Arrendado, la Arrendataria deberá constituir una garantía de fiel cumplimiento, a favor de A.F.E. y a su satisfacción, que cubra todas las obligaciones asumidas por la Arrendataria bajo este contrato por un importe mínimo equivalente a USD \_\_\_\_ (\_\_\_\_ dólares americanos) *[el importe corresponde al equivalente a 24 meses del precio ofrecido del arriendo]*. La garantía deberá cubrir, a modo de ejemplo y sin que signifique una enumeración taxativa: alquileres, contratación de transporte de carga, desperfectos, penalidades, consumos, impuestos, etc. La constitución de garantía de fiel cumplimiento de contrato conforme a los requerimientos de A.F.E. es una obligación principal del contrato.

10.2. Dicha garantía de fiel cumplimiento podrá constituirse bajo las siguientes modalidades:

10.2.1. Fianza Personal de uno o más fiadores, con solidaridad de todas las obligaciones que impone al adjudicatario durante todo el plazo del contrato y renuncia a los beneficios de excusión y división, quedando incluso subsistente dicha obligación solidaria aún vencido el término contractual y mientras A.F.E no dé por recibido el inmueble. La(s) persona(s) que otorgue(n) la fianza, al momento de suscribir el contrato, deberá(n) tener patrimonio suficiente y libre de gravámenes para garantizar el monto total del contrato a criterio exclusivo de A.F.E.. En caso de tratarse de personas jurídicas, deberán cumplir con la entrega de información y requerimientos contemplados en el artículo 19.11 del Pliego; y,

en caso de personas físicas, deberá entregarse un estado de situación patrimonial completo en la forma de declaración jurada. Si la situación patrimonial de cualquier fiador valorada por A.F.E. se modificara sustancialmente a lo largo de la vigencia del contrato, A.F.E. podrá requerir al adjudicatario su complemento o sustitución. La omisión del adjudicatario en proceder conforme a lo requerido por A.F.E. será causal de terminación del contrato.

10.2.2. Fianza Bancaria otorgada por un banco de plaza, con una vigencia de 60 días adicionales al fin del plazo del contrato, por el importe y nivel de cobertura indicado en la cláusula 10.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.

10.2.3. Póliza de seguro de fianza o caución, otorgado por una compañía de seguros de plaza, debidamente autorizada por el Banco Central del Uruguay, con una vigencia de 60 días adicionales al fin del plazo del contrato, por el importe y nivel de cobertura indicado en la cláusula 10.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.

#### **DÉCIMO PRIMERO: Obligaciones del Arrendatario.**

El Arrendatario se obliga, durante todo el plazo inicial del contrato, y sus eventuales prórrogas, a:

11.1. Pagar puntualmente el precio mensual del arriendo y sus reajustes.

11.2. Transportar la carga anual comprometida por modo ferroviario o en su defecto abonar lo estipulado en el artículo séptimo, penalidad incluida.

11.3. Realizar el cercamiento de acuerdo a lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares.

11.4. No dar al inmueble otro destino que el estipulado.

11.5. Contratar y mantener vigente los seguros estipulados en el artículo noveno.

11.6. Cumplir con la organización de las garantías estipuladas en el artículo 10 y mantenerlas vigentes hasta la entrega efectiva del bien.

11.7. Independizar y pagar puntualmente los servicios de agua, electricidad, teléfono y otros servicios o consumos los que deberán estar a su nombre, siendo de su costo y cargo todos los trabajos y gestiones que ello insuma.

11.8. Pagar desde la vigencia del presente contrato y hasta la entrega efectiva de los inmuebles objeto del mismo, todos los tributos nacionales o

departamentales que estén a su cargo correspondientes a los bienes y a las actividades que se realicen, incluso los que eventualmente se crearen en el futuro, salvo que las disposiciones vigentes lo pongan expresamente a cargo de la parte arrendadora, sin posibilidad de trasladarlos al arrendatario.

11.9. No ceder los bienes arrendados, ni subarrendarlos, total ni parcialmente, sin autorización expresa, previa y por escrito de A.F.E.

11.10. Mantener los bienes en adecuadas condiciones de higiene y conservación y uso.

11.11. Permitir a A.F.E. la realización de inspecciones en los inmuebles y sus instalaciones, lo que será coordinado de forma tal que no se constituya en un perjuicio para el Arrendatario. Asimismo, admitir el acceso al inmueble por interesados en su compra; a estos efectos, el Arrendatario se obliga a permitir el acceso a personas autorizadas por el Arrendador, sin derecho a recibir por ello indemnización alguna.

11.12. Las obligaciones antes descriptas son calificadas por las partes como obligaciones principales del contrato y su incumplimiento dará derecho a A.F.E. a terminar el contrato mediante aviso escrito cursado a la Arrendataria, indicando un plazo de 10 días para la cura del incumplimiento si correspondiere. A.F.E. estará habilitada en todos los casos a reclamar los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la Arrendataria y las penalidades pactadas.

## **DÉCIMO SEGUNDO: Multa.**

12.1. La Arrendataria se obliga a pagar una multa diaria del 0.315% del precio mensual, por cada día de retraso en el pago en tiempo y forma del precio del arrendamiento pactado. Las obligaciones de pago de la Arrendataria no son excusables por motivos de fuerza mayor.

12.2. La Arrendataria se obliga a pagar una multa equivalente al precio de seis meses en caso de rescisión del contrato por incumplimiento de su parte, penalidad que de modo explícito se pacta como acumulable con cualquier daño o perjuicio causado a AFE, y que de ninguna manera limita el derecho de AFE de ejecutar las garantías puestas por la Arrendataria.

12.3. Las multas dispuestas operarán de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial de especie alguna.

12.4. Las multas dispuestas tienen carácter punitivo y por tanto A.F.E. puede acumular el cobro de la pena a los daños y perjuicios que el incumplimiento del Arrendatario le ocasione. El cobro de las multas no limita en modo alguno el derecho de AFE de ejecutar las garantías puestas por la Arrendataria.

### **DÉCIMO TERCERO: Recepción del inmueble.**

13.1. El Arrendatario se obliga a usar el Inmueble con la debida diligencia y a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro imputable al uso normal y a la acción del tiempo, y a la posibilidad de reformas referidas anteriormente.

13.2. Cuando corresponda la devolución del Bien Arrendado, el Arrendatario deberá devolver muebles e inmuebles libre de cualquier cosa y persona, salvo lo que conste en los respectivos inventarios, las mejoras e inversiones realizadas por el Arrendatario en cumplimiento de sus compromisos y todo aquello que no pueda retirarse del Bien Arrendado sin desmedro de la propiedad, y deberá ponerlos a disposición de la Arrendadora, contra constancia por escrito expedida por ésta o quien la represente, sin la cual no se tendrá por hecha la devolución.

13.3. El Arrendatario se obliga a dar aviso a la Arrendadora por escrito y con al menos 45 días de anticipación, para que en su presencia se practique la inspección de los bienes, firmándose por ambas partes acta de entrega en señal de aceptación de su estado en caso de corresponder.

13.4. En caso de constatarse desperfectos según lo establecido en este contrato, serán evaluados y tasados de común acuerdo por ambas partes, y a opción del Arrendatario serán abonados por ésta a la Arrendadora o reparados adecuada y diligentemente por el Arrendatario.

13.5. Para el supuesto de vencimiento de contrato o sus sucesivas prórrogas, y en caso de que A.F.E se negare a recibir los bienes atribuyendo al Arrendatario incumplimiento de alguna de las estipulaciones y obligaciones asumidas por su parte, se realizará una recepción provisoria donde se observará las estipulaciones y obligaciones pendientes de cumplimiento. A tales efectos intimará al Arrendatario, en el acta respectiva o por telegrama colacionado, en un plazo de diez días a su cumplimiento bajo apercibimiento de las acciones

legales que correspondan. Vencido el plazo sin cumplimiento de las estipulaciones y observaciones se devengará contra la parte arrendataria la multa dispuesta en la cláusula 12.2 sin perjuicio de los daños y perjuicios que pudieran corresponder.

13.6. A partir de la entrega efectiva de los bienes por el Arrendatario a A.F.E. ésta dispondrá de un plazo de 15 días hábiles para realizar el cambio a su nombre de los servicios de UTE y OSE. En caso de no realizarse dicho cambio dentro del plazo referido, el Arrendatario procederá a dar de baja el servicio, sin ningún tipo de responsabilidad de su parte.

**DÉCIMO CUARTO: Reserva del derecho a enajenar la propiedad.**

El Arrendador se reserva el derecho de constituir gravámenes sobre los bienes arrendados y a enajenar los bienes inmuebles, de conformidad con las disposiciones del artículo 1792 del Código Civil. En tal caso el comprador deberá aceptar expresamente los términos y condiciones pactados en este contrato.

**DÉCIMO QUINTO: Régimen legal de este contrato.**

Este contrato se encuentra en régimen de libre contratación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 literal I) del Decreto – Ley 14.219.

**DÉCIMO SEXTO: Cesión y otros.**

A.F.E se reserva el derecho, y el Arrendatario adelanta desde ya su consentimiento, para ceder a una tercera persona la posición contractual del arrendador bajo el presente contrato, o ceder el cobro de los arriendos y demás flujos de fondos originados en este contrato, o integrarlos a un fideicomiso o darlo en prenda a los efectos de instrumentar medios de pago o de garantía de obligaciones de AFE en el marco de acuerdos de crédito, de financiamiento o similar. El Arrendatario colaborará con AFE y el financiador en el análisis de crédito y legal que este último pueda requerir en este contexto, entregando y suscribiendo para beneficio del financiador la documentación legal, financiera, contable y patrimonial requerida por éste.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Indemnidad.**

El Arrendatario asume toda la responsabilidad y se obliga a mantener indemne a A.F.E, sus directores o funcionarios, respecto de cualquier daño, deuda o reclamo de naturaleza civil, comercial, administrativa, laboral, penal, tributaria o de cualquier índole de que pudiera ser sujeto pasivo A.F.E por parte de terceros

como consecuencia de las obligaciones asumidas en este contrato por el Arrendatario.

**DÉCIMO OCTAVO. Retardo o Inacción.**

La modificación, remoción de las obligaciones o prohibiciones impuestas por este contrato al Arrendatario, sólo podrán probarse por documento escrito en el que conste la suscripción de ambos contratantes. En tal sentido no podrá invocarse el consentimiento tácito o la existencia de acuerdo verbales.

**DÉCIMO NOVENO. Mora Automática.**

Las partes caerán en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos convenidos o por el solo hecho de hacer o no hacer algo contrario a la ley o a lo estipulado en este contrato.

**VIGÉSIMO: Comunicación.**

Las Partes establecen como domicilios especiales aquellos indicados en la comparecencia. Como medios de comunicación válidos y eficaces, las partes aceptan: notas escritas con acuse de recibo, correo electrónico con acuse de recibo, telegrama colacionado con aviso de entrega, y acta notarial. Esto con excepción de la notificación de rescisión de Contrato que requerirá expresamente telegrama colacionado, acta notarial, nota con acuse de recibo, o interpelación judicial.

**VIGÉSIMO PRIMERO: Anexos.**

Los anexos del presente contrato firmado por ambas partes forman parte del presente contrato. En caso de contradicción entre el contrato y los anexos primará lo establecido en el contrato.

**VIGÉSIMO SEGUNDO: Jurisdicción y ley aplicable.**

Toda contienda que se suscite con relación a este contrato será sometida a los tribunales de la ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay, aplicándose la legislación nacional.

De conformidad las Partes suscriben dos ejemplares del mismo tenor.

### ANEXO III

#### “INVENTARIO TACUAREMBÓ”

- 1- Galpón “A”
  - a. Dimensiones:
    - i. Largo: 96 mts
    - ii. Ancho: 28 mts
  - b. Estructura
    - i. Paredes de hormigón de 5 mts de alto
    - ii. Bóveda de chapa Zinc con cercha metálica, y aberturas tragaluz.
    - iii. Piso hormigón.
    - iv. Estado: bueno.
  - c. Puertas Longitudinales (\*)
    - i. Cantidad: 2 un
    - ii. Tamaño: 5.8 mts
    - iii. Distancia: 20 mts de la pared lateral.
    - iv. Tipo de hoja: doble hoja corrediza.
    - v. Estado: malo.
    - vi. Ubicación: Estas puertas son linderas con la vía férrea.
  - d. Puertas laterales
    - i. Cantidad: 2 un
    - ii. Tamaño 5.8 mts
    - iii. Distancia: Excéntrica a 6 mts de pared más cercana
    - iv. Tipo de hoja: doble hoja corrediza.
    - v. Estado: malo.
  - e. Estado general: bueno.
- 2- Bases silos “1”
  - a. 2 bases de silo de hormigón de 7.45 mts.
  - b. Están al lado de la estructura cargadora de vagones.
  - c. Lindero a la vía férrea.
- 3- Galpón “B”
  - a. Dimensiones:
    - i. Largo: 20.5 mts
    - ii. Ancho: 10 mts
  - b. Estructura
    - i. Paredes de chapa Zinc.
    - ii. Techo de chapa Zinc con cercha metálica
    - iii. Piso hormigón.
    - iv. Pilares de madera, algunos en mal estado.
    - v. Estado: malo / faltante.
    - vi. Estructura interior de 3 ambientes tipo taller.
  - c. Puertas laterales
    - i. Cantidad: 2 un
    - ii. Tamaño 4.1 mts
    - iii. Puertas al medio del lateral
    - iv. Tipo de hoja: doble hoja corrediza.
    - v. 1 puerta es lindera con la vía férrea
  - d. Estado General: malo / muy malo
- 4- Galpón “C”
  - a. 2 naves: “C1” y “C2”
  - b. Galpón “C1”

- i. Dimensiones
    - 1. Largo: 38 mts
    - 2. Ancho: 15 mts
  - ii. Estructura
    - 1. Paredes de chapa Zinc
    - 2. Bóveda de chapa Zinc con cercha metálica, y aberturas tragaluz.
    - 3. Piso hormigón.
    - 4. Estructura interna metálica con entresijos, capaz de acceder a el techo.
    - 5. Estructura de material interna donde apoya también la estructura metálica
    - 6. Estado: bueno.
  - iii. Puertas Longitudinales (\*)
    - 1. Cantidad: 1 un
    - 2. Tamaño: 4 mts
    - 3. Distancia: Centrada.
    - 4. Tipo de hoja: doble hoja corrediza.
    - 5. Estado: regular.
  - iv. Puertas laterales
    - 1. Cantidad: 2 un
    - 2. Tamaño: 4.5 y 3 mts
    - 3. Distancia: una puerta centrada y otra excéntrica contra el lateral
    - 4. Tipo de hoja: doble hoja corrediza.
    - 5. Estado: malo.
  - v. Estado general: regular
  - c. Galpón "C2"
    - i. Dimensiones
      - 1. Largo: 44 mts
      - 2. Ancho: 16 mts
    - ii. Estructura
      - 1. Paredes de chapa Zinc
      - 2. Bóveda de chapa Zinc con cercha metálica, y aberturas tragaluz.
      - 3. Piso hormigón.
      - 4. Estado: bueno.
    - iii. Puertas Longitudinales (\*)
      - 1. Cantidad: 4 un
      - 2. Tamaño: 3.5 y 2.5 mts
      - 3. 1 puerta de 3.5 mts con rampa.
      - 4. Distancia: Centradas.
      - 5. Tipo de hoja: doble hoja corrediza.
      - 6. Ubicación: estas puertas son linderas con la vía férrea.
      - 7. Estado: regular.
    - iv. Puertas laterales
      - 1. Lateralmente conecta con tinglado "D"
    - v. Estado general: bueno
  - d. Los galpones "C1" y "C2" están conectados internamente por dos aberturas, una de 10 mts y otra de 6 mts.
- 5- Tinglado "D"

- a. Dimensiones
    - i. Largo: 40 mts
    - ii. Ancho: 15 mts
  - b. Estructura
    - i. 1 pared longitudinal de hormigón y una pared lateral de chapa zinc (Galpón "C2")
    - ii. Abierto en las otras 2 caras.
    - iii. Bóveda de chapa Zinc con cercha metálica, y aberturas tragaluz.
    - iv. Piso hormigón.
    - v. Estado: bueno.
  - c. Estado general: bueno
- 6- Bases silos "2"
- a. 8 bases de silo de hormigón de 18.5 mts.
  - b. 4 de ellos Lindero a la vía férrea.
  - c. 4 de ellos presentan escombros importantes dentro de los mismos.

## Fotografías Galpón “A”





## Fotografías Galpón “B”



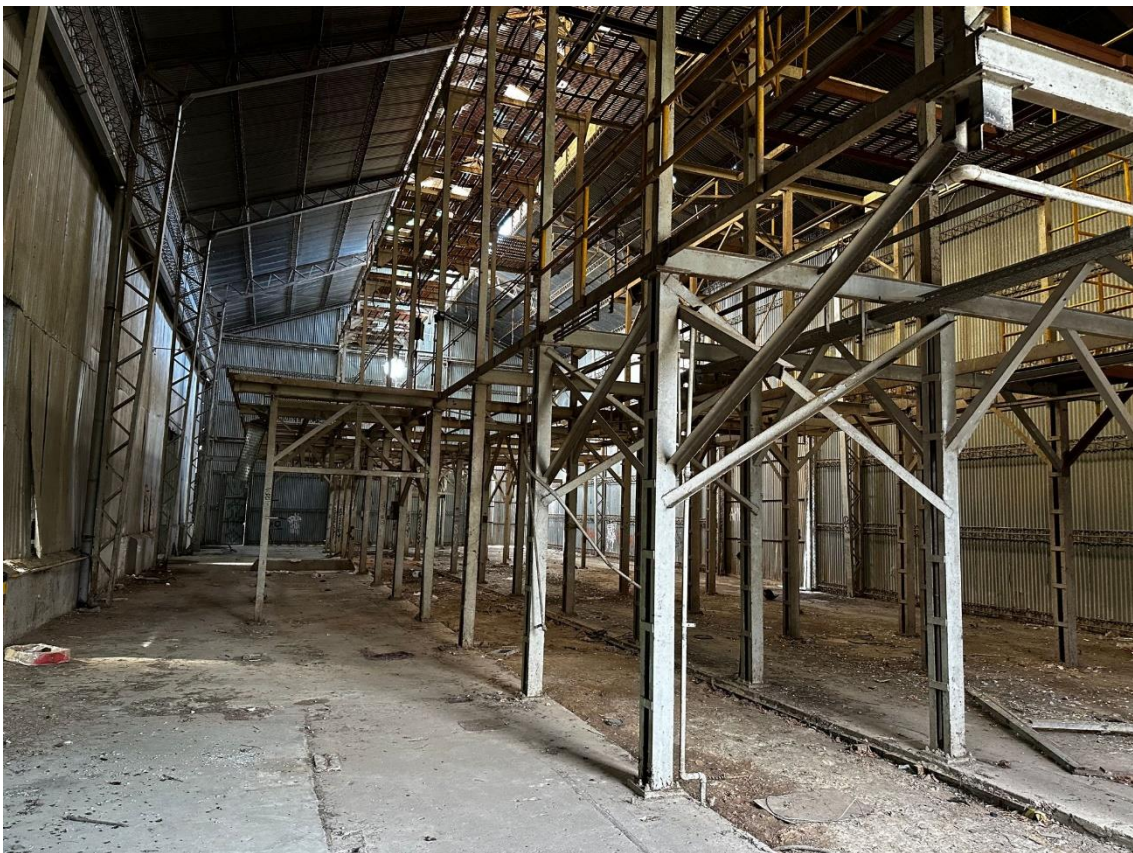




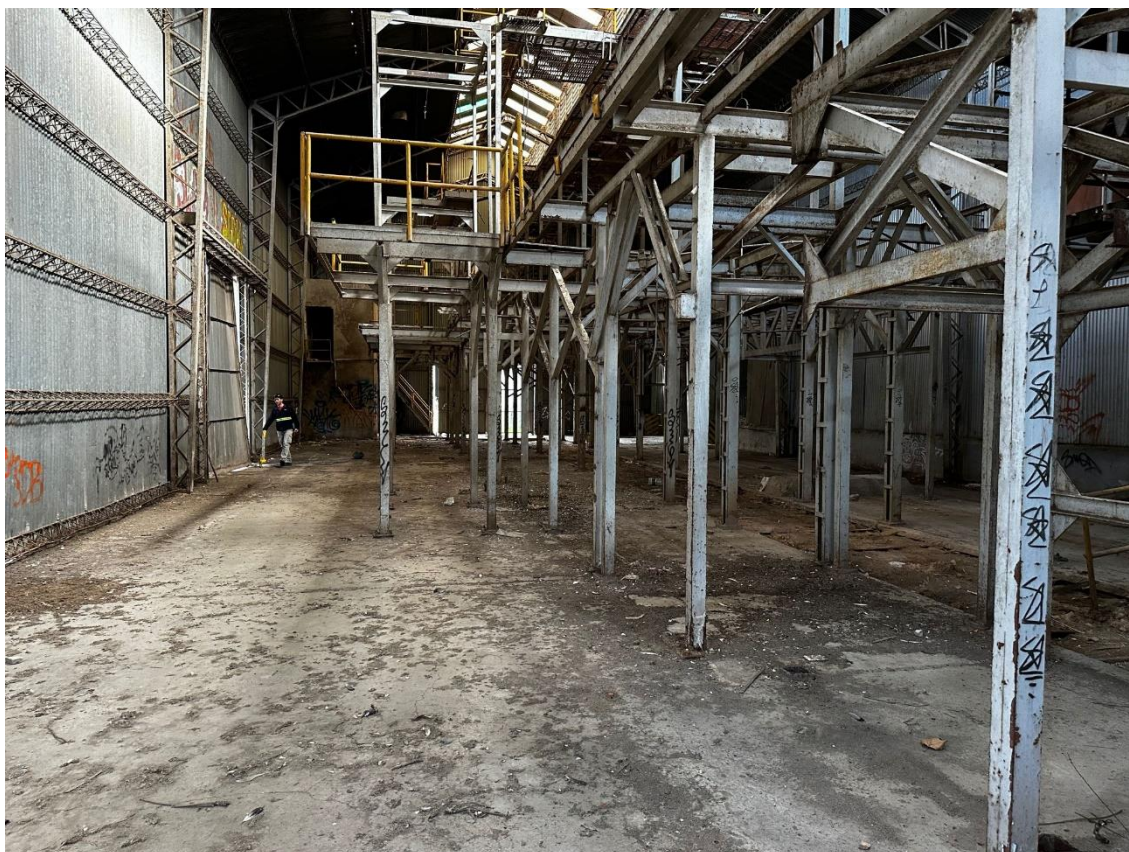


Fotografías Galpón "C.1"











## Fotografías Galpón “C.2”





## Fotografías Galpón “Tinglado D”



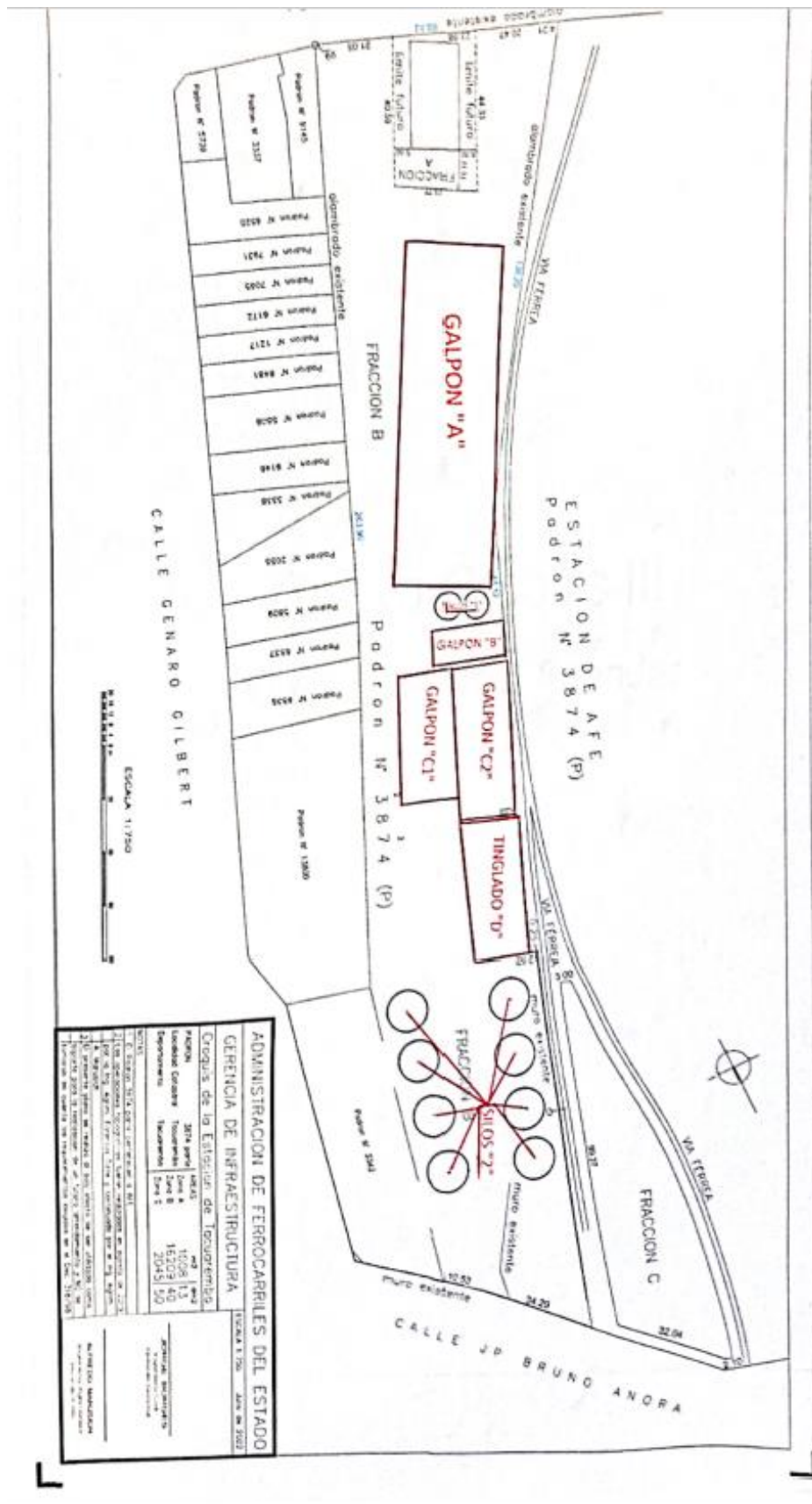


## Fotografías “Silos”





# Croquis Galpones - Tacuarembó



# Fotografías Galpón “A - RIVERA”

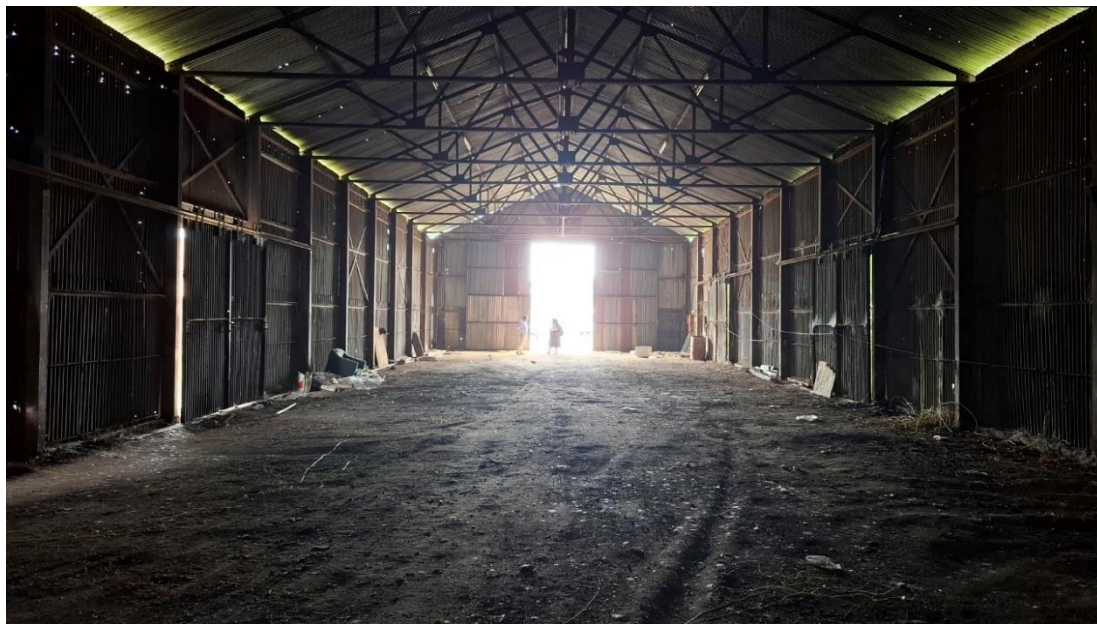






Fotografías Galpón “B - RIVERA”







**ANEXO IV - FORMULARIOS.**

**Formulario – A – Presentación de oferta.**

El que suscribe ..... por  
si/en representación de .....,  
constituyendo domicilio legal a todos los efectos de la presente licitación en la  
calle .....N° ..... de la ciudad de. .... se  
compromete, sometiéndose a las Leyes y Tribunales de la República Oriental del  
Uruguay, con exclusión de todo otro recurso, a cumplir el contrato objeto de la  
presente licitación N°....., de acuerdo con a las especificaciones y pliegos  
correspondientes, por la siguiente contraprestación: pagar un precio mensual de  
U\$S \_\_\_\_\_ (dólares americanos \_\_\_\_ ) por concepto de arriendo durante un plazo  
de 15 años y se compromete a transportar mercaderías por ferrocarril desde o  
hacia el Bien a Arrendar (en caso de que lo considere pertinente incluir) .

Fecha.....

Firma .....

**Formulario – B - Identificación del Oferente.**

1. Nombre o Razón Social:
2. Nombre de fantasía:
3. Número de inscripción en el Registro Único Tributario:
4. Teléfono:
5. Dirección Correo electrónico:

NOTA: En caso de Consorcio, este Formulario debe ser llenado por cada una de las firmas que conforman el Consorcio.