

REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

ADMINISTRACIÓN DE FERROCARRILES DEL ESTADO

GERENCIA DE ADQUISICIONES

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

VENTA/ARRENDAMIENTO LICITACIÓN ABREVIADA N.º 1/2024

**ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO CON CONSTRUCCIONES PARA
DESTINO COMERCIAL EN LA EX ESTACION ARTIGAS**

APERTURA, FECHA: 28/02/2025

HORA: 11:00

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

**RECEPCIÓN DE OFERTAS: Únicamente en forma electrónica en la web
www.comprasestatales.com.uy hasta la hora fijada para la apertura de ofertas.**

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**

INDICE

<u>CAPÍTULO I: CONDICIONES ESENCIALES DEL LLAMADO.</u>	<u>3</u>
Artículo 1º: OBJETO Y ALCANCE.	3
Artículo 2º: DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.	3
Artículo 3º: DESTINO DEL BIEN.	3
Artículo 4: POSIBILIDAD DE SUBARRIENDO	3
Artículo 5: PRECIO Y FORMA DE PAGO.	3
Artículo 6: REAJUSTE.	4
Artículo 7: PLAZO.	5
Artículo 8: ENTREGA DEL BIEN.	5
Artículo 9: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO.	5
<u>CAPÍTULO II: PROCESO LICITATORIO.</u>	<u>6</u>
SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES.	6
Artículo 10º: COMUNICACIONES	6
Artículo 11º: ADQUISICIÓN DEL PLIEGO.	6
Artículo 12º: ACLARACIONES Y PRÓRROGAS.	7
Artículo 13º: GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.	7
Artículo 14º: VALIDEZ DE LA OFERTA.	9
Artículo 15º: PRESENTACIÓN DE CONSORCIO.	9
Artículo 16º: ACEPTACIÓN DE LOS PLIEGOS.	10
SECCIÓN II. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.	10
Artículo 17º: PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.	10
Artículo 18º: CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA.	11
Artículo 19º: CONTENIDO DE LA OFERTA.	11
Artículo 20º: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.	13
Artículo 21 º: NEGOCIACIÓN.	14
Artículo 22º: ADJUDICACIÓN.	15
<u>CAPÍTULO III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.</u>	<u>15</u>
Artículo 23º: ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.	15
Artículo 24º: PROYECTO DE CONTRATO.	15
ANEXO I “CROQUIS”	17
ANEXO II - CONTRATO A SUSCRIBIR	18
ANEXO III - “INVENTARIO”	30
<u>ANEXO IV - FORMULARIOS.</u>	<u>37</u>

CAPÍTULO I: CONDICIONES ESENCIALES DEL LLAMADO.

Artículo 1º: OBJETO Y ALCANCE.

El objeto de contratación es el **ARRENDAMIENTO CON DESTINO COMERCIAL DE UN PREDIO SITO EN LA EX ESTACIÓN DE AFE EN LA CIUDAD DE ARTIGAS** identificado en el Anexo I “CROQUIS”, incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes indicadas en el Anexo III “INVENTARIO”.

Artículo 2º: DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

2.1. A.F.E. es propietaria del Padrón 11.601 y las correspondientes mejoras que el mismo posee, parte de la manzana 725, sito en la localidad catastral Artigas, Departamento de Artigas, con frente a la calle Luis Alberto de Herrera, número 539, que forma parte del presente pliego e identificado como Anexo 1 “PLANO”. El bien a arrendar se conforma por una construcción comercial de gran superficie, un estacionamiento y 2 kioscos.

2.2. Actualmente el Bien a Arrendar se encuentra ocupado, por lo cual se entregará al adjudicatario, luego de la desocupación del mismo, si esta procede, y conjuntamente con la firma del contrato.

Artículo 3º: DESTINO DEL BIEN.

El inmueble se destinará principalmente a actividad comercial, debiendo ésta ajustarse a las buenas costumbres y no afectar la imagen de AFE.

Artículo 4: POSIBILIDAD DE SUBARRIENDO.

4.1. El adjudicatario podrá subarrendar los comercios señalados como kioscos 1 y 2, en todo caso el precio del subarrendamiento y las demás condiciones del mismo deberán estar establecidas en la oferta.

Artículo 5: PRECIO Y FORMA DE PAGO.

5.1. El precio ofrecido para el arriendo mensual no podrá ser inferior a USD 8.890 (dólares estadounidenses ocho mil ochocientos noventa), por lo que no serán admisibles propuestas que ofrezcan un precio menor, ni aquellas que prevean su pago en especie u otro concepto.

5.2. El precio mensual ofrecido para el arriendo será único para todo el periodo, más los reajustes que correspondan de acuerdo a la cláusula siguiente.

5.3. 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 6: REAJUSTE.

6.1. 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, 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).

6.2. 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.

6.3. 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.

Artículo 7: PLAZO.

7.1. El plazo a ofertar es de 15 (quince) años.

7.2. Estando en vigencia el contrato, A.F.E. se reserva el derecho, de acuerdo a sus necesidades, de reducir o ampliar el plazo del arrendamiento. En caso de que la Administración decida reducir o ampliar el plazo de contratación del presente arrendamiento, se lo notificará al adjudicatario con una anterioridad no menor a seis meses.

Artículo 8: ENTREGA DEL BIEN.

8.1. A.F.E. dispondrá de un plazo máximo de 240 (doscientos cuarenta) 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.

8.2. Si superado los 240 días, existieran circunstancias fuera del control de A.F.E. o si A.F.E. fuere diligente en las acciones extrajudiciales y judiciales tendientes a la desocupación del inmueble, no generará responsabilidad alguna frente al adjudicatario por la demora en la suscripción del contrato y entrega del bien inmueble.

Artículo 9: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO.

9.1. 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.

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

9.2.1. 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. Si la situación patrimonial del 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.

9.2.2. 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 el artículo 9.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.

9.2.3. 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 el artículo 9.1, todo ello a satisfacción razonable de A.F.E.

CAPÍTULO II: PROCESO LICITATORIO.

SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10°: COMUNICACIONES.

Todas las comunicaciones referidas al presente llamado deberán dirigirse a la Gerencia de Adquisiciones de A.F.E., en Rondeau N.º 1921 oficina 806, por medio del mail afelicita@afe.com.uy.

Artículo 11°: ADQUISICIÓN DEL PLIEGO.

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

11.2. A los efectos de gestionar el recibo que acredita la compra del pliego, deberán enviar el comprobante de depósito o transferencia al mail afelicita@afe.com.uy.

11.3. La compra del pliego es condición obligatoria para que la oferta sea admitida.

Artículo 12°: ACLARACIONES Y PRÓRROGAS.

12.1. Los adquirentes de pliego podrán solicitar prórroga de fecha de apertura de ofertas, por escrito ante la Gerencia de Adquisiciones, Departamento de Licitaciones de AFE, Avda. Gral. Rondeau, 1921, Oficina 806, por intermedio del mail afelicita@afe.com.uy, dentro de la primera mitad del plazo entre la fecha de publicación de la convocatoria y la de apertura de la misma.

12.2. 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 dentro del término que media entre la segunda mitad del plazo entre la convocatoria y hasta 48 horas antes de la apertura.

Artículo 13°: GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.

13.1. 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 \$ 400.000 (pesos uruguayos cuatrocientos mil) no aceptándose depósitos en otras monedas.

El procedimiento de constitución de garantía será el siguiente:

13.1.1. **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. 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.

13.1.2. **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.

13.1.3. **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 2 días hábiles de antelación a la apertura de la licitación ante la Asesoría Jurídica – Notarial de A.F.E, la que dispondrá de 1 día hábil para 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 recibo antes de la hora de apertura de las ofertas.

13.1.4. **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 2 días hábiles de antelación a la apertura de la licitación ante la Asesoría Jurídica – Notarial de A.F.E, la que dispondrá de 1 (un) día hábil para 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 antes de la hora de apertura de las ofertas.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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 14°: VALIDEZ DE LA OFERTA.

14.1. 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.

14.2. 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 15°: PRESENTACIÓN DE CONSORCIO.

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

15.1.1. Indicar el nombre de cada una de las personas que integrarán el mismo.

15.1.2. Constituir domicilio en el Departamento de Montevideo.

15.1.3. Estar inscriptas en el RUPE.

15.1.4. 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.

15.1.5. Obligarse indivisible y solidariamente entre sí 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.

15.1.6. Establecer los porcentajes de participación de cada uno de los integrantes.

15.2. 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)

15.3. 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.

15.4. 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 16°: 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 17°: PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

17.1. Las propuestas se redactarán en idioma español y solo serán recibidas en línea (apertura electrónica). Se solicita a los oferentes que suban a la plataforma de Compras Estatales un único archivo que

contenga todos los documentos que deseen presentar.

17.2. Los oferentes deberán ingresar sus ofertas (económica y técnicas completas) en el sitio web www.comprasestatales.gub.uy. 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 18º: CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA.

18.1. Idioma. 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.

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

Artículo 19º: CONTENIDO DE LA OFERTA.

La oferta se integra con los siguientes elementos:

19.1. Identificación del Oferente y Carta de presentación de la oferta, con nombre, domicilio, fax, y teléfonos del oferente, en la ciudad de Montevideo 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”.

19.2. Garantía de Mantenimiento de Oferta: 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.

19.3. Recibo de compra del pliego.

19.4. Consortio: En caso de presentarse bajo la forma de Consortio o promesa de Consortio deberán presentar documento de acuerdo con lo expresado por el artículo 16° del presente.

19.5. Precio: El precio liquido ofrecido deberá ser en dólares estadounidenses. No se aceptarán ofertas inferiores a la suma mensual de USD 8.890 (dólares estadounidenses ocho mil ochocientos noventa) por todo el período contractual.

No se tomará en cuenta reclamación alguna sobre el precio global basada en errores de cálculo u omisiones.

19.6. El plazo de arrendamiento: Debe ser de 15 (quince) años.

19.7. Inversiones: presentar plan de inversiones a realizar en el inmueble objeto de esta licitación, con descripción del proyecto e importe estimado 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.

19.8. Destino: presentar descripción de las actividades que se desarrollarán en dicho predio, debiendo cumplir con el destino principal previsto en el artículo 3.

19.9. 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 operativos netos positivos en el promedio de sus últimos tres ejercicios cerrados a la fecha de presentación de su oferta, debiendo, a tal efecto, escanear y colocar en su propuesta 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 operativos 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.

Artículo 20°: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

20.1. 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.

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

Requisitos	Observación	Cumple (Sí/No)
Identificación del oferente	<u>Formulario – A - Identificación del Oferente – Anexo IV y art. 19.1</u>	
Carta de presentación de la oferta	<u>Formulario – B – Presentación de oferta Anexo IV y art. 19.1</u>	
Recibo expedido por A.F.E. que acredite haber depositado la Garantía de Mantenimiento de Oferta	Art. 13 - Garantía de Mantenimiento de Oferta y art. 19.2.	

Recibo de compra del pliego	Art. 11 - Adquisición del Pliego y art. 19.3.
Consorcio	Si corresponde – art. 15 Presentación de Consorcio y art. 19.4.
Precio liquido ofrecido	Art. 5 – Precio y art. 19.5.
El Plazo	15 años – art. 7 Plazo y art. 19.6.
Inversiones	Art. 19.7
Destino	Art. 3 – Destino y art. 19.8.
Referencias Bancarias o de empresas de primera línea	Art. 19.9 – Estados Financieros. Referencias bancarias o de empresas de primera línea

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

Concepto	Puntaje	Observaciones
Precio mensual	60	El mayor precio mensual, proporcional los restantes
Inversiones	20	La mayor en importe, proporcional las restantes
Antecedentes	20	Se asignarán 5 puntos a los oferentes que cuenten con uno o más antecedentes de contratación con organismos públicos estatales (distintos de AFE) y 15 puntos a los que cuenten con uno o más antecedentes de contratación con AFE.
Total	100	

Artículo 21 °: NEGOCIACIÓN.

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

Artículo 22°: ADJUDICACIÓN.

22.1 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.

22.2 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.

CAPÍTULO III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Artículo 23°: ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.

23.1 En un plazo de 10 (diez) 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.

23.2 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.

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

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

ANEXO I - "CROQUIS"



ANEXO II - CONTRATO A SUSCRIBIR

En la ciudad de Montevideo, 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 Licitación Pública número ____ de fecha ____, que procura el arrendamiento de un predio comercial ubicado en la ex Estación Artigas según el plano croquis Anexo 1, incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes, cuya descripción y estado de conservación o funcionamiento se detallan en el inventario que se adjunta como Anexo [*].

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 I “CROQUIS” que se conforma de la siguiente manera: parte del bien inmueble empadronado con el número 11.601 (en adelante denominado el “Bien Arrendado”); incluyendo las construcciones y demás mejoras existentes identificadas en el Anexo III “INVENTARIO”;

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 [A completar según la propuesta y la adjudicación] (dólares estadounidenses _____), más los reajustes de precio que correspondan según el artículo Quinto siguiente (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 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).

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 COMERCIAL en los rubros de (según oferta). 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: Subarriendo

7.1. No se podrá subarrendar el bien arrendado, total ni parcialmente, sin autorización expresa, previa y por escrito de A.F.E.

7.2. Sí se podrán subarrendar los kioscos identificados como 1 y 2 en el Anexo CROQUIS, respetando las condiciones de este contrato.

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 realizar las inversiones propuestas 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 desaprobar 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. 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. No dar al inmueble otro destino que el estipulado.

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

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

11.5. 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.

11.6. 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.

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

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

11.9. 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.

11.10. Las obligaciones antes descritas 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, fax 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”

1- LOCAL COMERCIAL: GALPÓN SUCURSAL TATA S.A. ARTIGAS.

- Cimentación: Dados de hormigón ciclópeo armado o patines de hormigón armado.
- Estructura: Metálica.
- Cerramientos laterales:
 - a) Fachada: Muro cortina de acceso con puertas de acceso al público, y muro cortina retranqueado hasta el cerramiento superior liviano a $\frac{3}{4}$ partes de su longitud. Muro de mampostería vista pintada color gris de aproximadamente 3 mts de altura. Coronamiento superior de chapas galvanizadas prepintadas color blanco con el logo de la empresa.
 - b) Lateral Sureste: Rampa y portones de acceso para camiones. Muro de mampostería vista pintada color gris de aproximadamente 3 mts de altura. Coronamiento superior de chapas galvanizadas prepintadas color blanco con el logo de la empresa.
 - c) Fachada Trasera: Muro de mampostería vista pintada color blanco de aproximadamente 6 mts. de altura. Coronamiento superior retranqueado de chapas galvanizadas prepintadas color blanco. Escalera para acceso a cerramiento superior.
 - d) Lateral Noroeste: Portones de acceso para el personal. Muro de mampostería vista pintada color gris de aproximadamente 3 mts de altura. Coronamiento superior de chapas galvanizadas prepintadas color blanco con el logo de la empresa.
- Cerramiento superior: Liviano "Isopanel".
- Iluminación exterior: Sobre estacionamiento: 3 picos de luz.
- Dimensiones: 52,5 mts x 44,3 mts.
- Superficie: 2.325,75 m²
- Rampa de acceso de camiones: Estructura: muro de contención de hormigón armado y pavimento de hormigón armado. Portones: metálicos.

Fachada.



Lateral Sureste.





3) ENJARDINADO

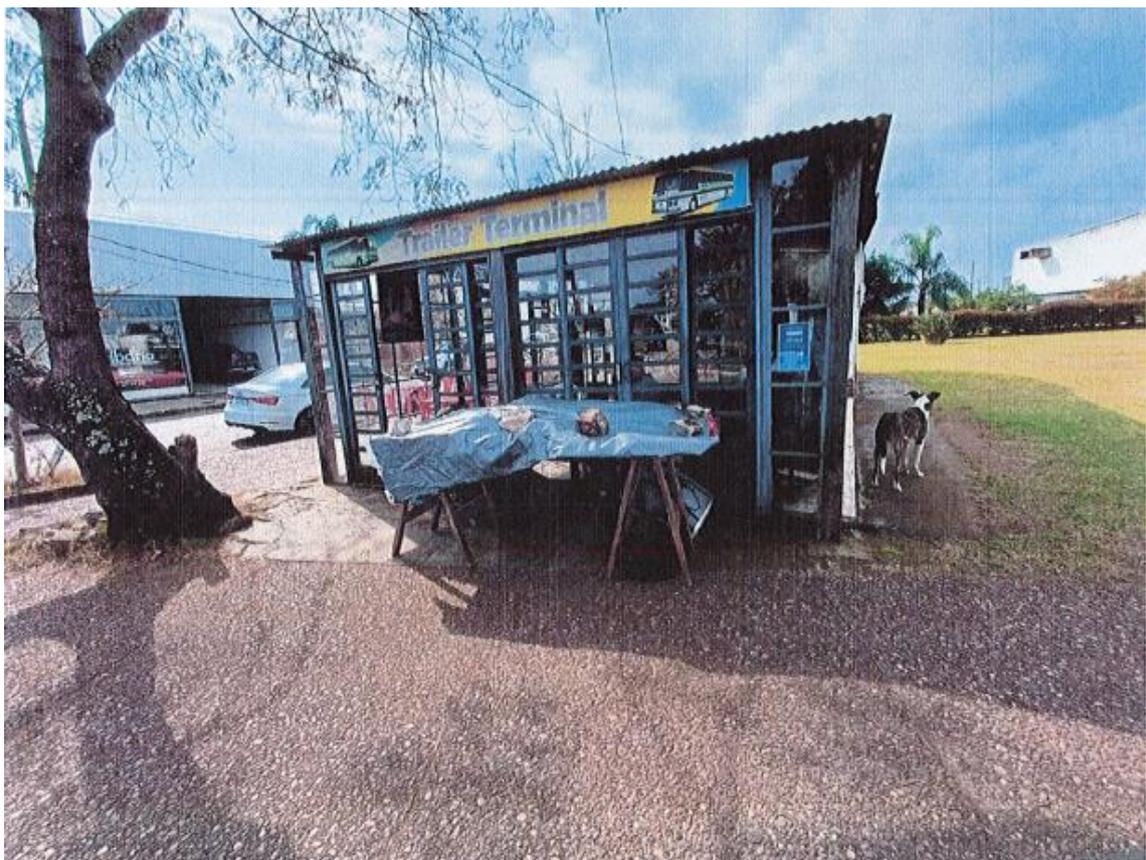
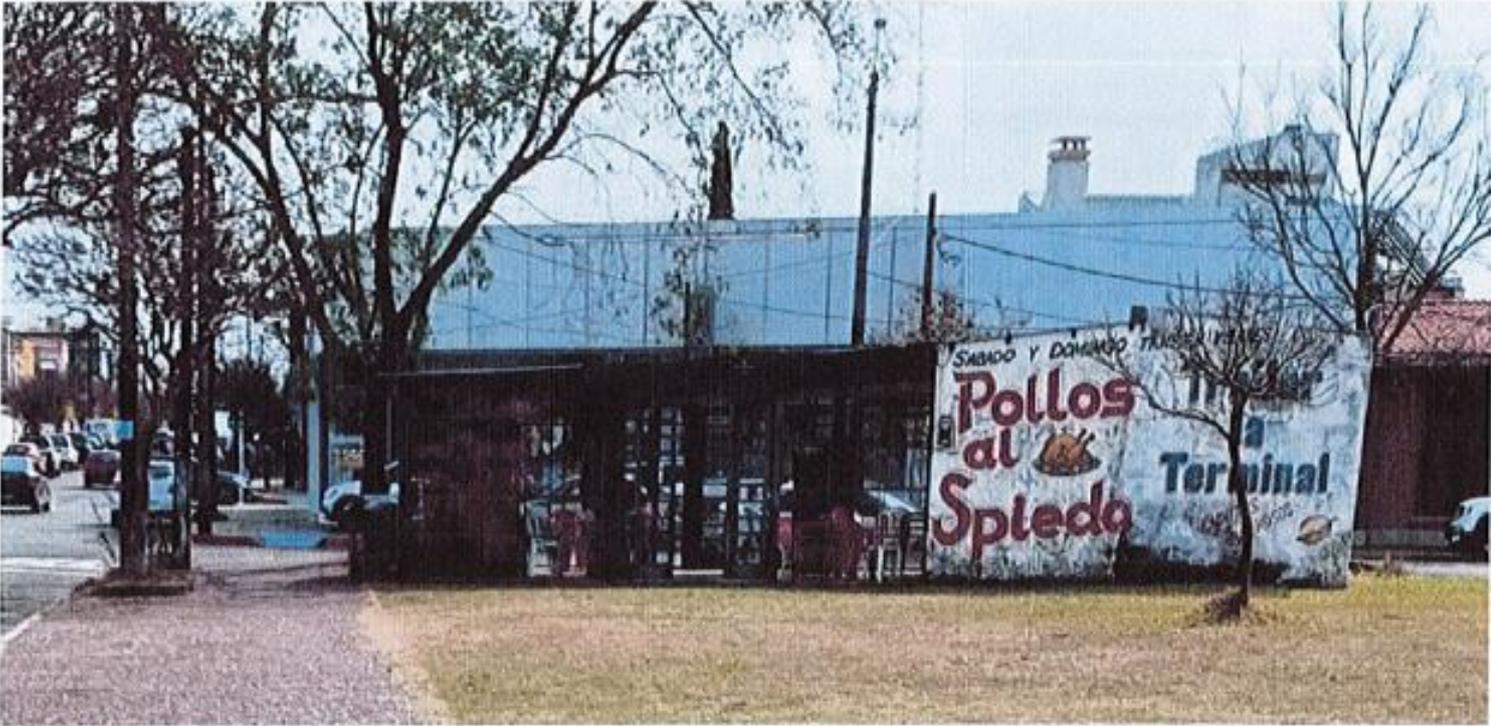
El resto del Padrón está constituido por un espacio enjardinado, con césped en toda su superficie y plantación de diferentes especies arbóreas.

Posee una entrada peatonal de pavimento con terminación en baldosas de bastones color gris, delimitada con cerco de ligustros y picos ornamentales de luz.



4) KIOSCO 1: POLLOS AL SPIEDO "TRAILER TERMINAL".

- Cimentación: Platea de hormigón armado.
- Estructura: Mampostería y liviana de madera y puertas de aluminio.
- Cerramientos laterales: Muros de mampostería.
Alero cerrado con toldo de nylon.
- Cerramiento superior: Liviano de chapas de zinc.
- Superficie: 64,73 m²



5) KIOSCO 2: "TRAILER LA MÁQUINA".

- Cimentación: Platea de hormigón armado.
- Estructura: Mampostería y liviana de madera.
- Cerramientos laterales: Muros de mampostería.
- Cerramiento superior: Liviano de chapas de zinc con alero abierto.
- Superficie: 95.13 m²



RELEVAMIENTO INTERNO

- Oficinas en la planta alta entre los dos vestuarios.
- Comedor con mesada y pileta.
- Vestuarios con baños y duchas.
- Sector con tanques de agua.
- Laboratorios de panadería, rotisería, fiambrería y carnicería.
- Local comercial de Abitab con acceso interior.

Se han realizado tareas de mantenimiento en todos los sectores, tales como pinturas y reparaciones.

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
calleN° de la ciudad de Montevideo 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 [*el Oferente deberá indicar si propone prórrogas para luego del plazo
inicial de 15 años y en tal caso, cuál(es)*]
.....
...(letras) (números) y en un plazo de días
calendario.

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. Fax:
6. Dirección Correo electrónico:

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