

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES PARTICULARES

LOCACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE PERSONERÍA JURÍDICA Y OFICINA DE DEFENSA AL CONSUMIDOR

ARTÍCULO 1.º – OBJETO

El presente llamado tiene por objeto la **locación de un inmueble destinado al funcionamiento de la Personería Jurídica y de la Oficina de Defensa al Consumidor de la Municipalidad de Malargüe**, por el término de **VEINTICUATRO (24) MESES**.

La contratación se efectúa ante el próximo vencimiento, durante el mes de octubre de 2026, del contrato correspondiente al inmueble ubicado en **Av. Rufino Ortega N.º 457**, donde actualmente funcionan las mencionadas dependencias. solicitud de llamado

ARTÍCULO 2.º – NORMATIVA APLICABLE

El procedimiento de contratación se regirá por las disposiciones de la **Ley N.º 8.706 de Administración Financiera de la Provincia de Mendoza, Decreto Reglamentario N.º 1.000/2015**, especialmente las disposiciones aplicables a la locación de inmuebles por parte del Sector Público, el presente Pliego de Condiciones Particulares, el Pliego de Condiciones Generales y demás normativa aplicable.

La presentación de una oferta implicará el pleno conocimiento y aceptación de las condiciones establecidas en la documentación que integra el procedimiento.

ARTÍCULO 3.º – PLAZO DE LA LOCACIÓN

La locación tendrá una duración de **VEINTICUATRO (24) MESES**, contados a partir de la fecha de efectiva ocupación del inmueble por parte de la Municipalidad de Malargüe, circunstancia que deberá quedar documentada mediante el correspondiente **Acta de Entrega y Recepción**.

ARTÍCULO 4.º – PRESUPUESTO OFICIAL

Establécese como **presupuesto oficial mensual** la suma de:

PESOS OCHOCIENTOS MIL (\$800.000).

Para el plazo contractual previsto de veinticuatro (24) meses, el **presupuesto oficial total estimado** asciende a:

PESOS DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL (\$19.200.000).

Los oferentes deberán indicar claramente el **canon locativo mensual y el monto total correspondiente a los veinticuatro (24) meses de contratación**, detallando, en su caso, la modalidad y periodicidad de actualización propuesta.

ARTÍCULO 5.º – DESTINO DEL INMUEBLE

El inmueble será destinado exclusivamente al funcionamiento de dependencias de la **Municipalidad de Malargüe**, particularmente la Personería Jurídica y la Oficina de Defensa al Consumidor, incluyendo actividades administrativas, atención al público, reuniones, auditorías y mediaciones.

ARTÍCULO 6.º – UBICACIÓN

El inmueble ofrecido deberá encontrarse ubicado dentro del **radio urbano del Departamento de Malargüe, preferentemente en zona céntrica**, procurando garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad para los vecinos y el normal funcionamiento de las dependencias municipales. solicitud de llamado

ARTÍCULO 7.º – CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DEL INMUEBLE

El inmueble deberá contar, como mínimo, con **cuatro (4) habitaciones o ambientes funcionales**, con posibilidades de ser destinados a:

1. **Receptoría**, con capacidad para tres (3) puestos de trabajo y sector de espera.
2. **Sala de reuniones, auditorías y/o mediaciones.**
3. **Atención al público**, con capacidad para tres (3) puestos de atención y sector de espera.
4. **Oficina administrativa**, con capacidad para dos (2) puestos de trabajo.

Asimismo, deberá contar con **baño instalado y en condiciones de uso, cocina y disponibilidad de los servicios de agua, energía eléctrica y gas.** solicitud de llamado

Los ambientes deberán presentar dimensiones y distribución compatibles con el destino administrativo y de atención al público previsto.

ARTÍCULO 8.º – ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONDICIONES DE USO

El inmueble deberá encontrarse en adecuadas condiciones de **habitabilidad, higiene, seguridad, conservación y funcionamiento**, encontrándose sus instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas en condiciones aptas para su utilización.

Deberá encontrarse disponible para su ocupación en la fecha que determine la Municipalidad.

La presentación de la oferta importará la conformidad del propietario para que personal municipal pueda realizar las inspecciones técnicas que resulten necesarias para verificar las condiciones del inmueble.

ARTÍCULO 9.º – INSPECCIÓN DEL INMUEBLE

La Municipalidad podrá disponer, previo a la adjudicación, una **inspección técnica y funcional de los inmuebles ofrecidos**, a efectos de verificar el cumplimiento de las características exigidas en el presente Pliego.

El informe resultante de dicha inspección podrá ser considerado para la evaluación de las ofertas.

ARTÍCULO 10.º – PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

La propuesta deberá contener como mínimo:

- Identificación completa del oferente y CUIT.
- Documentación que acredite la titularidad del inmueble o facultades suficientes para ofrecerlo en locación.
- Identificación y domicilio del inmueble ofrecido.
- Canon locativo mensual propuesto.
- Monto total de la contratación por los veinticuatro (24) meses.
- Condiciones y periodicidad de actualización del canon, si fueran propuestas.
- Descripción general del inmueble y sus dependencias.
- Disponibilidad para su ocupación.

- Toda otra documentación requerida por la Dirección de Compras, Licitaciones y Contrataciones.

Cuando corresponda, deberá indicarse separadamente el tratamiento fiscal aplicable.

ARTÍCULO 11.º – MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

Los oferentes deberán mantener sus propuestas por el plazo establecido en el llamado y en el Pliego de Condiciones Generales, contado a partir de la fecha de apertura de las ofertas.

ARTÍCULO 12.º – EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La Municipalidad evaluará las propuestas considerando integralmente:

precio ofrecido, ubicación, características del inmueble, superficie y distribución funcional, estado de conservación, accesibilidad, disponibilidad, condiciones de seguridad, adecuación a las necesidades de las dependencias y demás condiciones económicas y funcionales de la propuesta.

La adjudicación **no se determinará exclusivamente por el menor canon locativo**, sino por la propuesta que, evaluada en su conjunto y debidamente fundada, resulte conveniente para satisfacer la necesidad municipal.

ARTÍCULO 13.º – ADJUDICACIÓN

La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la propuesta que resulte conveniente para el interés municipal, siempre que reúna las condiciones establecidas en el presente Pliego y en la normativa aplicable.

Asimismo, podrá rechazar las ofertas que no cumplan las condiciones esenciales requeridas o dejar sin efecto el procedimiento cuando existan razones debidamente fundadas.

ARTÍCULO 14.º – ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

Previo al inicio de la locación deberá confeccionarse un **Acta de Entrega y Recepción**, en la cual se dejará constancia del estado general del inmueble, instalaciones, servicios, elementos existentes y toda otra circunstancia que resulte pertinente.

Podrá incorporarse al acta un registro fotográfico del estado del inmueble al momento de su recepción.

ARTÍCULO 15.º – SERVICIOS, TASAS, IMPUESTOS Y GASTOS

El contrato de locación deberá establecer expresamente los servicios, tasas, impuestos y demás gastos que correspondan al locador y aquellos que, por su naturaleza y utilización, deban ser afrontados por la Municipalidad durante el período de ocupación.

No se reconocerán conceptos o gastos adicionales que no hayan sido expresamente establecidos en el procedimiento y posterior contrato.

ARTÍCULO 16.º – COMISIONES Y DEPÓSITO EN GARANTÍA

La Municipalidad **no reconocerá comisiones por la intervención de intermediarios** en la presente contratación.

Asimismo, la contratación se realizará **sin constitución de depósito de garantía por parte de la Municipalidad**, conforme al régimen aplicable a las locaciones de inmuebles del Sector Público.

ARTÍCULO 17.º – IMPUESTO DE SELLOS

El contrato que se suscriba estará sujeto al tratamiento correspondiente al **Impuesto de Sellos conforme a la normativa tributaria vigente**, no pudiendo eximirse al adjudicatario de las obligaciones que legalmente le correspondan.

ARTÍCULO 18.º – REPARACIONES Y CONSERVACIÓN

Durante la vigencia del contrato, corresponderá al locador mantener el inmueble en condiciones adecuadas para el destino convenido y efectuar las reparaciones que legal y contractualmente se encuentren a su cargo.

La Municipalidad deberá conservar el inmueble y responder por los deterioros que resulten atribuibles al uso indebido, con excepción del desgaste derivado del uso normal y del transcurso del tiempo.

ARTÍCULO 19.º – FORMA DE PAGO

El canon locativo será abonado **mensualmente**, previa presentación de la documentación fiscal correspondiente y cumplimiento de los procedimientos administrativos, presupuestarios y contables establecidos por la Municipalidad.

ARTÍCULO 20.º – MODELO DE CONTRATO

Formará parte integrante de la documentación del procedimiento el **modelo de contrato de locación**, en el que se establecerán definitivamente los derechos y obligaciones de las partes, canon, modalidad de actualización, vigencia, conservación del inmueble, causales de rescisión y demás condiciones de la relación contractual.

ARTÍCULO 21.º – RESCISIÓN

El contrato deberá contemplar las condiciones y causales de rescisión conforme a la normativa vigente, debiendo preservarse las facultades de la Municipalidad en función del interés público comprometido.

ARTÍCULO 22.º – DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN

El adjudicatario deberá constituir domicilio legal y electrónico a todos los efectos derivados del procedimiento y posterior contrato.

Las controversias que pudieran suscitarse se someterán previamente a la instancia administrativa correspondiente y, en su caso, a la jurisdicción competente conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 23.º – DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE

Formarán parte integrante del procedimiento y de la posterior contratación:

- a) El acto administrativo que autorice el llamado.
- b) El Pliego de Condiciones Generales.
- c) El presente Pliego de Condiciones Particulares.
- d) El modelo de contrato de locación.
- e) La oferta adjudicada.
- f) Los informes técnicos y actas de inspección que correspondan.
- g) El acto administrativo de adjudicación.
- h) Toda circular aclaratoria o documentación complementaria emitida durante el procedimiento.

ARTÍCULO 24.º – ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES

La presentación de la oferta implica el **conocimiento y aceptación íntegra del presente Pliego**, de la normativa aplicable y de toda la documentación integrante del procedimiento, sin derecho a formular posteriormente reclamos fundados en su desconocimiento.

PRESUPUESTO OFICIAL MENSUAL: \$800.000

PLAZO: 24 MESES

PRESUPUESTO OFICIAL TOTAL ESTIMADO: \$19.200.000

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE – 2026