

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES
PARA LA VENTA DEL INMUEBLE SITUADO EN
AZCUENAGA 1083/1087, CABA

ARTICULO 1º. OBJETO:

El presente Pliego tiene por objeto establecer las Bases y Condiciones de la Subasta Pública para la venta del inmueble de propiedad del Estado de la Provincia de San Luis, situado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en calle Azcuénaga N° 1083/1087, con individualización catastral: Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 32, Parcela 11, e inscripción dominial en el Registro de la Propiedad Inmueble de dicha jurisdicción bajo la Matrícula N° 19-3502, Rubro 6: ESTADO PROVINCIA DE SAN LUIS.

Dicha propiedad se encuentra actualmente afectada al funcionamiento de la Casa de San Luis.

El inmueble está catalogado con nivel de protección estructural según constan en el Anexo 1 Listado de Inmuebles Catalogados del Código Urbanístico de la CABA: Ficha Catalogación 11-32-11 Ley 3.075/2009.

La realización de esta venta se encuentra autorizada por el Poder Legislativo de la Provincia de San Luis mediante Ley N° V-1124-2024 denominada *“Autorización de la venta del inmueble de propiedad del Estado Provincial, sito en calle Azcuénaga N° 1083/1087 Ciudad Autónoma de Buenos Aires”*.

ARTÍCULO 2º. RÉGIMEN JURÍDICO:

La venta se realiza con arreglo a las especificaciones del presente Pliego de Bases y Condiciones, a lo dispuesto por la Ley N° VIII-0256-2004 “Ley de Contabilidad, Administración y Control Público de la Provincia de San Luis”, su Decreto Reglamentario N° 2863-MC-2004 y modificatorios; y a toda otra norma complementaria y concordante que al efecto resulte de aplicación como consecuencia de la tramitación de la presente venta.

ARTICULO 3°. AUTORIDAD DE APLICACIÓN:

La Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis, dependiente del Ministerio de Hacienda e Infraestructura Pública, es la autoridad de aplicación de la presente venta, conforme lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N° V-0866-2013 “Creación de la Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis”.

La autoridad de aplicación se encuentra facultada a dictar resoluciones complementarias, aclaratorias e interpretativas del presente Pliego de Bases y Condiciones, las que resultarán obligatorias para los oferentes, a partir de su publicación en el sitio web www.sanluis.gov.ar

ARTICULO 4°. PUBLICACIÓN:

La publicación se realizará por TRES (3) días en el Boletín Oficial y Judicial de la provincia, por TRES (3) días alternados en el diario de mayor circulación de la provincia y por TRES (3) días alternados en diario de circulación nacional; en todos los casos con una antelación no menor de DIEZ (10) días corridos a la fecha fijada para la apertura de sobres. Además, se publicará en el o los sitios WEB del Gobierno de la Provincia.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para arbitrar las medidas necesarias para lograr la adecuada publicidad del llamado de venta, pudiendo a tal efecto, suscribir convenios con entidades que garanticen la difusión de la misma.

ARTICULO 5°. PRECIO BASE DEL INMUEBLE:

Se establece como precio base para la venta del inmueble ubicado en la calle Azcuénaga N° 1083/1087 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS (USD 2.927.392), conforme lo establecido en el Dictamen emitido por la Sala A del Tribunal de Tasaciones de la Nación, en reunión del día 26 de agosto del año 2026.

La suma indicada precedentemente constituye el precio base para la venta del inmueble.

Asimismo, la tasación efectuada por la Sala A del Tribunal de Tasaciones de la Nación, conforme al Dictamen emitido en la reunión celebrada el día 26 de agosto de 2026, forma parte integrante del presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTICULO 6°. DE LOS OFERENTES – REQUISITOS – DOCUMENTACION:

Podrán presentar las propuestas en el presente llamado las personas humanas y personas jurídicas de carácter público o privado.

No podrán ser oferentes:

- a) Los condenados por delitos en perjuicio o contra la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal.
- b) Los fallidos o concursados, hasta que obtuvieran su rehabilitación.
- c) Los funcionarios de la Administración Pública Provincial, sus organismos autárquicos y descentralizados y/o quienes se hayan desempeñado como tales en los últimos CUATRO (4) años anteriores a la fecha de apertura.

La falsedad de cualquiera de los datos y/o documentación consignados será causal de exclusión del oferente de su participación en el presente.

ARTICULO 7°. RETIRO DE PLIEGO:

Los interesados deberán retirar copia del presente Pliego de Bases y Condiciones intervenido por la Autoridad de Aplicación hasta CINCO (5) DIAS hábiles anteriores a la fecha de apertura de las ofertas. Los mismos serán gratuitos y podrán ser retirados de la sede de la Casa de San Luis en CABA sito en Azcuénaga 1083/1087 o en las oficinas de la Caja Social y Financiera ubicadas en calle Lavalle N° 840, Ciudad de San Luis, en días y horarios hábiles administrativos.

ARTÍCULO 8°. DE LA PROPUESTA:

La presentación de la propuesta deberá contener lo siguiente:

- a) Nota dirigida al Director de la Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis, manifestando la intención de participar en el acto de la venta objeto del presente, y de conocer y aceptar las bases y condiciones que rigen al presente, indicando que todos los datos y/o

documentación aportada son veraces, reales, correctos, completos y fiel reflejo de la realidad.

- b) Detalle de identificación concreta y clara del oferente (nombre y apellido o denominación, CUIT, domicilio, teléfonos, correo electrónico, etc.).
- c) Pliego de Bases y Condiciones suscripto por el oferente, su apoderado o representante, en todas sus hojas.
- d) Nota de constitución de domicilio legal en la ciudad de San Luis y constitución de domicilio electrónico.
- e) Nota sometiendo a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de San Luis, con renuncia expresa de todo otro fuero o jurisdicción.
- f) Declaración Jurada manifestando no encontrarse en concurso o en estado de quiebra.
- g) La OFERTA ECONÓMICA, que deberá indicar el monto que el oferente está dispuesto a abonar por el inmueble objeto del presente. El valor deberá ser expresado en MONEDA DÓLAR ESTADOUNIDENSE, consignando en número y letra. En caso de discrepancia entre los valores consignados en número, letras y ofertas de un mismo oferente, se tendrá por válido el mayor de todos ellos. No se admitirá el pago en cuotas.
- h) Comprobante de depósito de la Garantía de Mantenimiento de la oferta.
- i) Declaración Jurada de licitud de origen de fondos.
- j) Documentación que acredite la capacidad de pago de la oferta realizada.

Toda la documentación individualizada precedentemente deberá estar suscripta por el oferente o representante con facultades suficientes para ello.

Cuando el oferente fuera persona humana deberá presentar, además de los otros requisitos generales:

- a) Declaración jurada que precise sus nombres y apellidos completos, fecha de nacimiento, nacionalidad, estado civil, profesión, número de documento, domicilio real.
- b) Copia Certificada del Documento Nacional de Identidad.

Cuando el oferente fuere persona jurídica deberá presentar, además de los otros requisitos generales:

- a) Estatuto o contrato social y sus modificaciones –si las hubiere–, debidamente certificados y legalizados, con constancia de inscripción ante el Registro Público correspondiente.
- b) Actas de designación de autoridades y distribución de cargos debidamente inscriptas ante los registros correspondientes.
- c) Documento debidamente certificado por escribano público y legalizado que acredite la personería del representante legal y apoderado con facultades suficientes para la intervención en el presente proceso.

En el caso de que el oferente sea un Estado Nacional, Provincial o Municipal, los mismos deberán presentar los instrumentos legales que en cada jurisdicción autoricen la compra, debidamente intervenidos por los organismos certificantes respectivos.

Las personas extranjeras deberán cumplimentar las normas vigentes sobre inversiones extranjeras.

Para las personas humanas y/o jurídicas extranjeras, toda la documentación debe ser presentada en original, traducida al idioma español, con su correspondiente Apostilla en caso de pertenecer a un país signatario del convenio de La Haya, intervenida por el consulado respectivo en caso de pertenecer a un país signatario del convenio de La Haya, o intervenida por el consulado respectivo en caso de no ser un país signatario.

ARTICULO 9º. MANTENIMIENTO DE LA OFERTA. GARANTÍA:

Los proponentes se obligan a mantener y garantizar sus ofertas durante el plazo de SESENTA (60) días hábiles contados desde la fecha del acto de apertura de los sobres de la presente venta.

Si vencido este plazo no se hubiere resuelto la adjudicación, y los interesados no formularen su expresa y fehaciente comunicación de desistimiento de la oferta dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas anteriores a la finalización de dicho plazo, aquel quedará automáticamente prorrogado por TREINTA (30) días hábiles.

Los oferentes deberán constituir una garantía de mantenimiento de la oferta por la suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del valor de la propuesta.

La garantía de mantenimiento de oferta deberá ser realizada mediante:

- a) Depósito bancario en la Cuenta Corriente Oficial que a sus efectos indique la Autoridad de Aplicación. En este supuesto, la garantía de mantenimiento de la oferta será devuelta al oferente cuando no hubiere resultado adjudicatario, dentro de los TREINTA (30) días hábiles de su requerimiento. En caso de resultar adjudicatario, podrá ser compensado con el pago del precio. En ningún caso la garantía de mantenimiento de oferta generará derecho a interés o actualización por concepto o causa alguna.
- b) Seguro de caución, mediante la correspondiente póliza, en el cual el asegurador se constituye en deudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión. En todos los casos deberá identificarse en la garantía, la contratación a la que pertenece, el nombre del emisor, el nombre del oferente y deberá estar constituida en favor del Estado de la Provincia de San Luis y a la orden del Gobernador, Ministro de Hacienda e Infraestructura Pública y Tesorero General de la Provincia.
- c) Toda otra garantía a satisfacción de la Autoridad de Aplicación.

La garantía de mantenimiento de la oferta se perderá a favor del Estado Provincial:

- a) Por el desistimiento de la oferta durante el plazo de mantenimiento de la misma.
- b) En caso de que el adjudicatario no firmare el contrato o rechazara la adjudicación.

ARTICULO 10. FORMA DE PRESENTACION DE LA PROPUESTA:

Los proponentes deberán entregar sus propuestas en un sobre cerrado, el cual deberá contener los requisitos establecidos en el Artículo 8° del presente Pliego. El mismo deberá ser presentado bajo las siguientes condiciones:

- a) Sellado: El sobre deberá estar debidamente sellado, garantizando así la confidencialidad de su contenido.
- b) Identificación Exterior: En el exterior del sobre se deberá indicar únicamente la denominación: “Venta Casa de San Luis – Ley N° V-1124-2024”, sin que se incluya información que permita identificar al oferente.

ARTICULO 11. DEL PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS:

La propuesta deberá ser presentada en la Mesa de Entradas del edificio de la Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis ubicado en calle Lavalle N° 840 de la Ciudad de San Luis.

Las propuestas podrán presentarse hasta DOS (2) HORAS antes del acto de apertura.

ARTICULO 12. ACTO DE APERTURA:

Se procederá al acto de apertura de sobres en fecha diez (10) de diciembre de 2026 a las 11:00 hs. en el edificio de la Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis, sito en calle Lavalle N° 840 de la ciudad de San Luis.

Dicha fecha podrá ser modificada por la Autoridad de Aplicación con una antelación de DOS (2) días a su ocurrencia.

La apertura se realizará ante el Escribano de Gobierno, con intervención de un representante de la Autoridad de Aplicación y en presencia de los oferentes o representantes legales que concurran.

De todo lo actuado, el Escribano de Gobierno labrará un Acta, dejándose constancia de las propuestas y documentación presentadas, y todo otro dato que los funcionarios intervinientes en el acto consideren que corresponda ser incluido en la misma. Finalmente se dará lectura del acta, la que será firmada

por el escribano que presidió el acto, funcionarios y personas presentes y los oferentes que consideren hacerlo.

Requisitos no subsanables.

Serán causales automáticas de rechazo de la propuesta, durante el acto de apertura:

- a) La no presentación de la oferta económica o que ésta no estuviere debidamente suscripta.
- b) La no presentación del comprobante de garantía de mantenimiento de la oferta.

Requisitos subsanables.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la subsanación de los requisitos no incluidos en el párrafo anterior. El oferente deberá cumplimentar el requerimiento dentro del plazo de DOS (2) días hábiles a partir de su notificación. Vencido ese plazo sin haberse subsanado, se desestimará la oferta.

ARTÍCULO 13. IMPUGNACIONES:

Los oferentes podrán efectuar las impugnaciones que estimen pertinentes, dentro de los DOS (2) DIAS hábiles desde la apertura, las que deberán ser concretas, concisas y debidamente fundadas.

El oferente recurrente deberá, conjuntamente con la impugnación, abonar una garantía de impugnación equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto de la oferta impugnada, la que se constituirá con cualquiera de las modalidades previstas para la constitución de la garantía de mantenimiento de oferta. En caso de rechazo de la impugnación perderá a favor del Estado Provincial dicha garantía.

La Autoridad de Aplicación adoptará los procedimientos conducentes a la resolución de manera expedita y decidirá teniendo en cuenta los intereses del Estado Provincial. Las impugnaciones no tendrán efectos suspensivos del acto impugnado y serán resueltas en el momento de la adjudicación. La resolución no será recurrible.

ARTÍCULO 14. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS:

La Autoridad de Aplicación evaluará las propuestas, verificando el cumplimiento de las formalidades y los requerimientos que se establecen en el presente pliego y en la restante documentación aplicable a la subasta. A fin de facilitar el análisis, evaluación y comparación de ofertas, la Autoridad de Aplicación podrá, a su discreción, solicitar a los proponentes, aclaraciones sobre el particular, determinando el plazo para su cumplimiento. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se harán por escrito y/o por correo electrónico. La autoridad de aplicación propondrá el orden de prelación de las ofertas.

Se considerará como propuesta más conveniente la que efectúe la oferta de mayor valor como precio de venta del inmueble.

COINCIDENCIA DE OFERTAS: Si dos (2) o más ofertas fueran igualmente convenientes, se podrá solicitar a los interesados que, dentro de los DOS (2) DIAS, mejoren las mismas, señalándose en el pedido de mejora, el día y la hora en que será realizará la apertura de las propuestas. La mejora de oferta deberá realizarse en sobre cerrado en las mismas condiciones y procedimientos para la oferta original.

ARTICULO 15. ADJUDICACION:

La adjudicación de la venta se realizará a la oferta de mayor valor, mediante Decreto del Poder Ejecutivo Provincial, que será notificado a los oferentes.

El Poder Ejecutivo Provincial podrá declarar fracasada la subasta, en cuyo caso, no generará derecho a reclamo de ninguna naturaleza por los oferentes.

ARTÍCULO 16. ANTICIPO DE PRECIO:

Dentro del plazo de CINCO (5) DIAS hábiles desde la notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá depositar el pago del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del precio de venta, en concepto de anticipo. El pago deberá efectivizarse mediante depósito en la cuenta bancaria que informe la Autoridad de Aplicación.

En caso de incumplimiento, quedará constituido en mora automática sin necesidad de interpelación, debiendo ingresar la suma adeudada con más los intereses previstos en el Código Tributario Provincial Ley N° VI-0490-2005.

La Autoridad de Aplicación podrá optar por reclamar el pago del anticipo o proceder a la desadjudicación.

ARTÍCULO 17. CANCELACIÓN. ESCRITURACION:

La Autoridad de Aplicación comunicará al adjudicatario la fecha de escrituración, la cual será confeccionada por el Escribano General de Gobierno. Con una antelación de DOS (2) DIAS hábiles a dicha fecha, el adjudicatario deberá depositar y acreditar el pago del CINCUENTA POR CIENTO (50%) restante del precio de venta, en concepto de cancelación del saldo. El pago deberá efectivizarse mediante depósito en la cuenta bancaria que informe la Autoridad de Aplicación.

En caso de incumplimiento, quedará constituido en mora automática sin necesidad de interpelación, debiendo ingresar la suma adeudada con más los intereses previstos en el Código Tributario Provincial Ley N° VI-0490-2005.

La Autoridad de Aplicación podrá optar por reclamar el pago del saldo o proceder a la desadjudicación, en cuyo caso, se perderá en favor del Estado Provincial el anticipo abonado.

En oportunidad del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, se perfeccionará –conforme lo dispuesto por ley N° V-1124-2024- la desafectación del inmueble del dominio público del Estado Provincial, de lo que se dejará constancia en dicho instrumento público. Asimismo, se dejará constancia del plazo para la entrega de la posesión del inmueble, conforme lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 18. POSESION:

La entrega de la posesión del inmueble al adquirente, deberá formalizarse mediante Acta respectiva, instrumentada por ante escribano público en la propiedad objeto de la venta, dentro del plazo de SESENTA (60) DIAS hábiles desde la escrituración.

ARTÍCULO 19. GASTOS. IMPUESTOS:

Los gastos correspondientes a la instrumentación, escrituración y demás gastos originados en el acto de la venta, serán a cargo del adjudicatario.

Los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble, serán a cargo del adquirente a partir de la entrega de la escrituración.

ARTICULO 20. ACEPTACION DE LAS CONDICIONES DE LA VENTA:

La sola presentación del participante conforme a las disposiciones del presente Pliego de Bases y Condiciones, importa el pleno y absoluto conocimiento del contenido del mismo, aceptando todas las obligaciones emergentes sin derecho a reclamo ni recurso alguno.

En caso de dudas o cuestiones de interpretación que puedan surgir en el marco del presente proceso, se establece que la potestad interpretativa del presente Pliego es de facultad exclusiva de la Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis.

En caso de divergencias entre lo dispuesto por el presente pliego y la propuesta, prevalece lo dispuesto en el presente pliego de bases y condiciones.

ARTICULO 21. CONSULTAS E INFORMACIÓN:

Los interesados podrán realizar sus consultas a través del siguiente correo electrónico: cajasocial@sanluis.gov.ar; y de manera personal en el edificio de la Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis sito en calle Lavalle N° 840 de la Ciudad de San Luis.

Los oferentes a pedido y previa autorización del Gobierno de la Provincia, tendrán libre acceso al inmueble para visitarlo y constatar el estado de conservación y ocupación, no pudiendo alegar desconocimiento o ignorancia sobre las condiciones físicas de conservación de las mejoras y/o sobre el estado en general, ni efectuar reclamo alguno en tal sentido.

La Caja Social y Financiera de la Provincia de San Luis establecerá los días y horarios habilitados para la realización de las visitas disponibles en inmueble objeto del presente pliego.

ARTICULO 22. JURISDICCION:

Para todos los efectos legales emergentes de la presente venta, los proponentes se someterán a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Luis, sede de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de San Luis; renunciando de manera expresa a todo otro fuero o Jurisdicción que pudiera corresponder, y dejan fijado domicilio en los que declararen al efecto de la participación en la presente venta.