

CONCURSO DE PRECIOS N.º 4/2026

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES

- 1. Normativa aplicable.** Para la presente contratación, rigen las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO PARA LA COMPRA DE BIENES Y CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS DE LA COMISIÓN ARBITRAL DEL CONVENIO MULTILATERAL 18.08.77, vigente al momento de inicio del procedimiento de contratación.
- 2. Objeto.** El presente llamado a Concurso de Precios tiene por objeto la **“Contratación de Servicios Profesionales de Arquitectura (Planificación de espacios, diseño preliminar y anteproyecto avanzado para nuevas oficinas Edificio Estrella)”**, según el Anexo “A” Especificaciones Técnicas, que se adjunta al presente Pliego.
- 3. Lugares y Plazos.** Tanto la recepción de las ofertas como el acto de apertura de los sobres se realizará en la sede de la Comisión Arbitral, sito en Maipú 267 piso 18, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 - La recepción de las ofertas será entre las 10:00 y las 11:00 hs. del día 24 de junio de 2026.
 - La apertura de las ofertas se realizará a las 11:15 hs. del día 24 de junio de 2026.
- 4. Requisitos formales para la presentación de las ofertas.** Las ofertas deberán cumplir los siguientes requisitos formales:
 - a.** Redactadas en idioma nacional en procesador de texto y/o a máquina, en formularios con membrete de la persona o firma comercial.
 - b.** Firmadas en todas sus hojas por el oferente, representante legal o apoderado debidamente acreditado.
 - c.** Enmiendas y raspaduras en partes esenciales, debidamente salvadas.
 - d.** Todas las fojas (incluida la documentación y folletería que se acompañe) debidamente compaginadas, numeradas y abrochadas o encarpetadas.
 - e.** Original presentado en sobre o paquete cerrado con indicación de número de contratación, fecha y hora de apertura.
 - f.** Se deberá adjuntar toda la documentación presentada en un PEN DRIVE.
 - g.** Tanto las ofertas como los presupuestos, facturas y remitos, deberán cumplir con las normas impositivas y previsionales vigentes.
Las infracciones, errores u omisiones no esenciales no invalidarán la oferta, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponder al infractor.
- 5. Información y documentación que deberá presentar junto con la Oferta.** Se estará a lo dispuesto por el art. 19 del Reglamento para la contratación de bienes, obras y servicios de la Comisión Arbitral. A tal efecto, en el momento de presentar la oferta, se deberá proporcionar la

información que en cada caso se indica. En todos los casos deberá acompañarse la documentación respaldatoria y las copias de escrituras, actas, poderes y similares deberán estar autenticadas por Escribano Público:

a- Personas humanas y apoderados:

- 1- Nombre completo, nacionalidad, profesión, domicilio real y constituido, tipo y número de documento de identidad, **email y número de teléfono oficina y/o celular (para comunicar documentación faltante y/o adjudicación)** junto a la firma y sello.
- 2- Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T) y condición frente al Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Regímenes de Retención vigentes.

b- Personas jurídicas:

- 1- Razón Social, domicilio legal y constituido, lugar y fecha de constitución y datos de inscripción registral.
- 2- Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T) y condición frente al Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Regímenes de Retención vigentes.

c- En todos los casos, con la oferta deberá acompañarse:

- 1- Copia autenticada del poder, en caso de que quien suscriba la oferta y el resto o parte de la documentación no sea la persona humana o el representante legal respectivo.
- 2- Declaración Jurada de que ni el oferente, ni los integrantes de los órganos de administración y fiscalización en su caso, se encuentran incurso en ninguna de las causales de inhabilidad para contratar con la Comisión Arbitral.
- 3- Certificado de inscripción en AFIP, donde se acredite la actividad que desarrolla y cuando corresponda, certificación de condición como “Agente de Retención” y/o certificado de exclusión de retención (Impuesto al valor Agregado, Impuesto a las Ganancias, Sistema Único de Seguridad Social -SUSS-).
- 4- Constancia de inscripción en el Impuesto a los Ingresos Brutos.
- 5- Carta de recomendación del fabricante.

6. Contenido de la oferta. La oferta se especificará por cada ítem en relación a la unidad solicitada o su equivalente: precio unitario, precio total; en dólares estadounidenses, con I.V.A incluido. El total general de la propuesta será expresado en letras y números.

7. Plazo de mantenimiento de la Oferta. El plazo de mantenimiento de la oferta será de 30 días.

8. Efectos de la presentación de la oferta. La presentación de la oferta, importa de parte del oferente el pleno conocimiento de toda la normativa que rige el llamado a contratación, la evaluación de todas las circunstancias, la previsión de sus consecuencias y la aceptación en su totalidad de las

bases y condiciones estipuladas, sin que pueda alegar en adelante el oferente su desconocimiento.

- 9. Análisis de las ofertas.** Las ofertas serán analizadas y evaluadas por un Comité de Preadjudicación, cuyos integrantes serán designados por el contratante, quienes emitirán el informe de evaluación de las ofertas.
- 10. Adjudicación.** Se adjudicará la Compulsa al oferente cuya propuesta se ajuste a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Generales, sea satisfactoria la documentación presentada y su oferta económica haya sido evaluada como la más conveniente. Dicha adjudicación se efectuará en forma global por la totalidad de los ítems requeridos.
- 11. Plazo de entrega.** El plazo de entrega será de acuerdo a lo que se indica en las especificaciones técnicas.
- 12. Pagos.** El pago se efectuará con transferencia bancaria de Banco Nación Argentina Sucursal Plaza de Mayo, en pesos argentinos, una vez cumplimentado lo establecido en las especificaciones técnicas y recibida la factura correspondiente.
En caso de cotización en moneda extranjera, se tomará el tipo de cambio oficial del Banco Nación Argentina al día anterior a la fecha de pago de la factura.
- 13. Penalidades y Sanciones.** Será de aplicación lo dispuesto por el Capítulo XII del Reglamento para la Contratación de Bienes, Obras y Servicios de la Comisión Arbitral.
- 14. Responsabilidad.** La adjudicataria será la única y exclusiva responsable y se obligará a reparar la totalidad de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que se produzcan con motivo o en ocasión del servicio, trabajo, suministro u obra que se realice, ya sea por su culpa, dolo o negligencia, delitos y/o cuasidelitos, actos y/o hechos del personal bajo su dependencia, o por las cosas de su propiedad y/o que se encuentren bajo su guarda o custodia.
- 15. Impuesto al Valor Agregado.** A los efectos de la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, la Comisión Arbitral reviste el carácter de consumidor final.
- 16. Constitución de domicilio.** A todos los efectos legales, el oferente deberá constituir domicilio legal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 17. Garantía.** 1 año.
- 18. Consultas:** a Alejandra Padilla: apadilla@ca.gob.ar



PRESIDENTE

ANEXO A
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

COMISION ARBITRAL
DEL CONVENIO MULTILATERAL

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ARQUITECTURA

Planificación de Espacios, Diseño Preliminar y Anteproyecto Avanzado
Nuevas Oficinas — Edificio Estrella, San Martín 469, CABA (Piso 3)

Modalidad de contratación
Concurso de precio

Fecha de emisión
Junio 2026

1

OBJETO DEL LLAMADO

1.1 Descripción General

La Comisión Arbitral del Convenio Multilateral llama a presentación de propuestas para la contratación de servicios profesionales de arquitectura orientados a la planificación de espacios, diseño preliminar y desarrollo del anteproyecto avanzado de las nuevas oficinas que el ORGANISMO ocupará en el **Piso 3 del Edificio Estrella, ubicado en San Martín 469, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

El objeto de la presente contratación comprende exclusivamente los servicios de diseño hasta la instancia de **Anteproyecto Avanzado**, incluyendo la documentación necesaria para la posterior contratación de la obra.

- Cumplimiento estricto de los plazos establecidos en el presente pliego.
- Control de costos mediante metodología Design to Budget durante todo el proceso de diseño.
- Desarrollo de un proyecto funcional que optimice la distribución de espacios de trabajo, áreas colaborativas y servicios del piso.
- Generación de documentación completa y suficiente para habilitar la posterior contratación de la obra.
- Cumplimiento de toda la normativa aplicable vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.3 Información del Inmueble

Edificio	Edificio Estrella
Dirección	San Martín 469, CABA
Piso a intervenir	Piso 3
Uso previsto	Oficinas administrativas del Organismo

2

ALCANCE DE LOS SERVICIOS

Los servicios se estructuran en tres etapas secuenciales. El inicio de cada etapa queda condicionado a la aprobación formal del ORGANISMO de la etapa precedente. El ESTUDIO deberá considerar en su propuesta la totalidad de las tres etapas descriptas a continuación.

ETAPA A — Diseño Preliminar de Proyecto (Test Fits)

A.1 Relevamiento del Inmueble

Dentro del plazo de diez (10) días corridos desde la firma del contrato, EL ESTUDIO deberá realizar un relevamiento exhaustivo del Piso 3. El relevamiento deberá incluir:

- Mediciones generales: largo, ancho, alturas libres, desniveles y posición de elementos estructurales fijos (columnas, núcleos, vigas).
- Relevamiento de instalaciones existentes: eléctricas, sanitarias, termomecánicas, datos y detección de incendios.
- Identificación de restricciones constructivas, medios de egreso reglamentarios y condiciones de accesibilidad.
- Relevamiento fotográfico completo con referencia cruzada a planos de planta.

A.2 Programa de Necesidades

En forma paralela al relevamiento, EL ESTUDIO deberá elaborar el Programa de Necesidades del Proyecto, el cual deberá contemplar como mínimo:

- Identificación y cuantificación de los espacios requeridos: puestos de trabajo, salas de reuniones, áreas colaborativas, servicios y áreas de soporte.
- Verificación del cumplimiento del programa con la normativa vigente del Código de Edificación de la CABA.
- Requerimientos de adyacencias funcionales entre áreas.
- Estimación de superficies por tipología de espacio.

El Programa de Necesidades será validado en sus lineamientos generales por el ORGANISMO. EL ESTUDIO deberá completarlo y actualizarlo en función del relevamiento realizado. No se considerará cerrado hasta su aprobación formal.

A.3 Propuestas de Layout (Test Fits)

Con base en el relevamiento aprobado y el programa de necesidades confirmado, EL ESTUDIO deberá desarrollar no menos de dos (2) opciones de distribución de planta (test fits) orientadas a optimizar la ocupación del espacio. Cada opción deberá incluir:

- Plano de planta con disposición general de áreas.
- Indicación de superficies por zona.
- Imágenes de referencia de estilo e imagen objetivo.
- Estimado preliminar de costo de obra asociado a cada opción.

Entregables Etapa A

#	ENTREGABLE
1	Informe de Relevamiento del Inmueble con planos actualizados y registro fotográfico
2	Informe de Factibilidad Técnica
3	Programa de Necesidades confirmado
4	2 (dos) opciones de Layout (Test Fits) con superficies y estimados preliminares
5	Imágenes de referencia de imagen objetivo

ETAPA B — Anteproyecto

Una vez aprobado el Layout por el ORGANISMO, EL ESTUDIO deberá desarrollar el Anteproyecto. Esta etapa tiene por objetivo definir la propuesta de remodelación total del piso, contemplando la nueva imagen, la funcionalidad de los espacios y la optimización de las soluciones técnicas y constructivas, en un marco de Design to Budget.

B.1 Documentación gráfica

- Plantas de arquitectura: disposición definitiva de áreas, tabiques, circulaciones y mobiliario.
- Propuesta de cielorrasos: tipologías, materiales y alturas libres.
- Propuesta de solados: materiales por zona.
- Propuesta de carpinterías: planilla preliminar con tipologías, materiales y medidas.
- Propuesta de terminaciones y paleta de materiales.
- Imágenes 3D de las áreas relevantes a intervenir (mínimo 4 vistas).
- Propuesta de iluminación: concepto y tipo de artefactos.

B.2 Instalaciones y tecnología

- Premisas generales de instalaciones técnicas a modificar o incorporar: eléctricas, sanitarias, termomecánicas y datos.
- Esquema unifilar preliminar de instalaciones eléctricas y datos.
- Propuesta de tecnología: concepto general de audiovisuales y comunicaciones.

B.3 Mobiliario y ambientación

- Propuesta de mobiliario operativo y colaborativo: tipologías y fichas de referencia.
- Indicación de mobiliario existente a reutilizar (según relevamiento) y mobiliario nuevo a adquirir.

B.4 Planificación y costos

- Estrategia preliminar de compras y contrataciones de rubros (obra civil, instalaciones, mobiliario, etc.).
- Presupuesto estimado de obra actualizado conforme el Anteproyecto.
- Plan de trabajo detallado con hitos y plazos para la etapa de Anteproyecto Avanzado.

Entregables Etapa B

#	ENTREGABLE
1	Planos de arquitectura: plantas, cortes y vistas (escala 1:100)
2	Propuesta de cielorrasos, solados y terminaciones con paleta de materiales
3	Planilla preliminar de carpinterías
4	Imágenes 3D (mínimo 4 vistas de áreas relevantes)
5	Propuesta de iluminación (concepto)
6	Premisas de instalaciones técnicas con esquema unifilar preliminar
7	Propuesta de mobiliario con fichas de referencia
8	Estrategia preliminar de compras y contrataciones de rubros
9	Plan de trabajo para la etapa siguiente

ETAPA C — Anteproyecto Avanzado

Aprobado el Anteproyecto por el ORGANISMO, EL ESTUDIO deberá desarrollar el Anteproyecto Avanzado, constituyendo la documentación licitatoria completa para la contratación de la obra. Esta documentación deberá ser suficiente para que cualquier empresa constructora pueda cotizar la obra en condiciones de igualdad y sin necesidad de recurrir a documentación adicional.

C.1 Documentación de Proyecto

- Planos generales de arquitectura debidamente acotados: plantas, cortes y vistas.
- Planos de replanteo.
- Planos de cielorrasos con indicación de materiales, alturas y ubicación de luminarias.
- Planos de solados con indicación de materiales y encuentros.
- Planilla de locales con descripción de materiales y terminaciones por área.
- Planos de muebles especiales.
- Planos de instalaciones eléctricas: iluminación, tomas.
- Planos de instalaciones sanitarias: agua fría, caliente y desagües.
- Coordinación de interferencias entre especialidades en cielorrasos y bajo solado.

3

EQUIPO DE PROYECTO

EL ESTUDIO deberá proponer en su oferta un equipo de proyecto conformado por profesionales idóneos, cuyos integrantes clave deberán contar con la aprobación del ORGANISMO. En caso de rechazo de algún profesional propuesto, EL ESTUDIO deberá presentar un reemplazante de perfil equivalente o superior.

4.1 Composición mínima del equipo

ROL	RESPONSABILIDADES PRINCIPALES
Project manager (PM)	Responsable general de la planificación, control de calidad y cumplimiento de plazos del proyecto. Interlocutor principal ante el ORGANISMO y EL ESTUDIO.
Jefe de Proyecto	A cargo del desarrollo del proyecto, coordinación con el ORGANISMO, proveedores y asesores. Responsable del control y coordinación de las provisiones y tareas del equipo.
Proyectista/s	A cargo de la documentación gráfica y la propuesta arquitectónica en todas sus etapas.
Asesores de Instalaciones (opcional)	Si el proyecto así lo requiera, se deberán presupuestar y contratar especialistas en instalaciones eléctricas, sanitarias y termomecánicas. Deberán estar presentes en reuniones de diseño y ante cada requerimiento del ORGANISMO. Su contratación es responsabilidad exclusiva de EL ESTUDIO, previo aprobación presupuestaria del organismo.

4

PLANIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO

EL ESTUDIO será responsable de elaborar y mantener actualizado un Cronograma de Proyecto que cubra la totalidad del alcance contratado, debiendo incluir como mínimo:

- Hitos críticos de cada etapa (entregas, aprobaciones, inicio de etapas subsiguientes).
- Tareas de diseño por especialidad con fechas de entrega y revisión.
- Fechas de reuniones de seguimiento con el ORGANISMO.
- Identificación del camino crítico del proyecto.

EL ESTUDIO deberá participar de reuniones de seguimiento a coordinarse con el ORGANISMO.

5

CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE OFERTA

6.1 Contenido de la oferta

La oferta deberá incluir, en el siguiente orden:

1. Carta de presentación firmada por el representante legal o profesional responsable.
2. Propuesta técnica: descripción de la metodología de trabajo, estructura del equipo y cronograma preliminar.
3. Antecedentes de la firma / profesional: mínimo dos (2) proyectos similares.
4. Propuesta económica.
5. Constancia de inscripción en AFIP y certificado de no deuda previsional (o declaración jurada equivalente).

6.3 Comunicaciones y consultas

Toda correspondencia, consulta y comunicación relacionada con el presente pliego deberá realizarse exclusivamente con el representante del ORGANISMO designado al efecto. Las consultas deberán presentarse por escrito vía correo electrónico. Cualquier intento de comunicación que no sea a través del canal establecido será motivo de descalificación de la oferta.

Contacto del Organismo	Alejandra Padilla - apadilla@ca.gob.ar
Plazo para consultas	Disponibles hasta el día anterior a la apertura de sobres.
Fecha límite de presentación	24 de junio de 2026 hasta las 11:00 hs.
Presentación de ofertas	Maipú 267, Piso 18, CABA