

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de Julio de 2019

Señores

**Miembros del Directorio de
Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.**

Av. Ramos Mejía 1302, Piso 3º,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

**Ref.: Licitación Pública para la concesión de derechos de uso y explotación de cartelería
Nº3 – Propuesta de adjudicación**

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a los Sres. miembros del Directorio de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (la "Sociedad") con motivo de la Licitación (conforme se define más adelante), a los efectos de someter a su consideración la presente propuesta de adjudicación bajo la Licitación, conforme las explicaciones y fundamentos que se detallan a continuación:

- I. Que tras haber declarado desierta la licitación pública para la concesión de derechos de uso y explotación comercial de un espacio ubicado dentro del inmueble de titularidad de la Sociedad sito en la zona comprendida entre las calles Rivadavia, H. Irigoyen, Autopista 25 de Mayo y Reservistas Argentinas, la cual fue identificada en la página web de la Sociedad <http://www.playasferroviarias.com.ar/> como *Concesión de derechos de uso y explotación comercial de Cartelería Nº 1 en Playa Ferroviaria de Liniers*, el Directorio de la Sociedad resolvió por reunión de fecha 25 de marzo de 2019, pasada al Acta de Directorio Nº25, aprobar la convocatoria a una nueva licitación pública para la concesión de derechos de uso y explotación comercial sobre el mismo espacio ubicado dentro del inmueble de titularidad de la Sociedad sito en la zona comprendida entre las calles Rivadavia, H. Irigoyen, Autopista 25 de Mayo y Reservistas Argentinas, todo ello de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad (la "Licitación").
- II. Que en dicha reunión, y con motivo de las causas por las cuales la *Concesión de derechos de uso y explotación comercial de Cartelería Nº 1 en Playa Ferroviaria de Liniers* fue declarada desierta, el Directorio de la Sociedad aprovechó la oportunidad para aprobar asimismo una modificación al pliego de bases y condiciones que regiría la presentación de las ofertas de potenciales interesados bajo la Licitación (el "Pliego") relativa al monto del canon mínimo mensual a ser ofertado por potenciales interesados.
- III. Que en fecha 1 de abril de 2019, tras lo resuelto por el Directorio de la Sociedad, se procedió a efectuar la publicación del Pliego en la página web de la Sociedad <http://www.playasferroviarias.com.ar/> bajo el título *Concesión de derechos de uso y explotación comercial de Cartelería Nº 3 en Playa Ferroviaria de Liniers*, motivo por el cual se produjo formalmente el llamado a la Licitación.

- IV. Que, una vez finalizado el plazo para la presentación de las ofertas, el día 25 de abril de 2019 se llevó a cabo el acto de cierre de recepción de ofertas, labrándose el acta respectiva, en virtud de la cual se dejó constancia de que fueron presentadas en la Licitación la cantidad total de 2 (dos) ofertas.
- V. Que en la misma fecha, y en forma inmediata al evento detallado en el considerando anterior, se produjo el acto de apertura de los sobres continentes de las ofertas.
- VI. Que a raíz de dicho acto, los 2 (dos) oferentes que ofrecieron un canon mensual por los derechos de explotación publicitaria objeto de la Licitación fueron los siguientes:
- a. Grupo Al Sur S.A. ("Grupo Al Sur")
 - b. OOH Exteriores y Publicidades S.A. ("OOH")
- VII. Que resulta necesario advertir que durante la apertura de los sobres se produjo un episodio controvertido a raíz de que OOH presentará en un mismo y único sobre 2 (dos) ofertas, las cuales se corresponden a la Licitación y a la licitación identificada en la página web de la Sociedad bajo el título *Concesión de derechos de uso y explotación comercial de Cartelería N° 4 en Playa Ferroviaria de Liniers*, junto con parte de la documentación exigida en el Pliego impresa en un solo ejemplar para ambas ofertas, de todo lo cual se dejó constancia en el acta notarial labrada a tales efectos por el Escribano General de la Nación Sr. Horacio D'Albora.
- VIII. Que tras el referido episodio, OOH presentó ante la Sociedad una nota de fecha 29 de abril de 2019 suscripta por su presidente, Sr. Alberto Eiras, en la cual dejó constancia de lo sucedido y ofreció explicaciones para que se tenga por válida la presentación conjunta de sus 2 (dos) ofertas en el marco de la Licitación.
- IX. Que el Sr. Eiras manifiesta en su nota que *en ninguna parte del pliego esta explícitamente especificado **que las propuestas debían ser presentadas en sobres separados** como la mayoría de las licitaciones públicas aclaran justamente para no generar diferencia de interpretaciones* (el resaltado me pertenece).
- X. Que es de recordar que la Licitación fue convocada por la Sociedad como un procedimiento de contratación individual, autónomo e independiente respecto de todos los demás procedimientos de contratación de la Sociedad que se encontraban en curso, motivo por el cual no se advierte por qué la Licitación debería haber explicitado que la presentación de ofertas en su marco debía limitarse a la presentación de ofertas única y exclusivamente para la Licitación.
- XI. Que el Pliego tampoco hace referencia alguna a la licitación identificada en la página web de la Sociedad bajo el título *Concesión de derechos de uso y explotación comercial de Cartelería N° 4 en Playa Ferroviaria de Liniers*, y tampoco autoriza a los oferentes a realizar una presentación conjunta de ofertas bajo dicha licitación y bajo la Licitación, dando cuenta en forma clara de su carácter autónomo e independiente de todo otro procedimiento de contrataciones de la Sociedad.

- XII. Que, en tal sentido, OOH debería haber efectuado una consulta aclaratoria previa a la presentación del sobre continente de sus ofertas en el marco de la Licitación, a los efectos de solicitar que se esclarezca cualquier duda que pudiera suscitarse respecto de la forma de presentación de las ofertas.
- XIII. Que a mayor abundamiento el Sr. Eiras, en representación de OOH, refiere que *incluimos toda la documentación en un mismo sobre de manera completa, como hacemos siempre en este tipo de procesos donde ofertamos por todo* (el resaltado me pertenece).
- XIV. Que no se advierte que el Pliego de la Licitación o que el pliego de la licitación identificada en la página web de la Sociedad bajo el título *Concesión de derechos de uso y explotación comercial de Cartelería N° 4 en Playa Ferroviaria de Liniers* prevean la posibilidad de que los oferentes de uno u otro procedimiento de contratación puedan “ofertar por todo” tal como lo refiere el Sr. Eiras. Más todo lo contrario, los pliegos de ambas licitaciones ni siquiera se referencian el uno al otro, dando cuenta del carácter autónomo e independiente de los procedimientos de contratación referidos.
- XV. Que, conforme surge de la Sección VII, inciso c, subinciso 7) del Reglamento de Compras y Contrataciones, *será desestimada la oferta, sin posibilidad de subsanación (...) Cuando contuviera errores u omisiones esenciales.*
- XVI. Que la oferta presentada por OOH en la Licitación contiene errores esenciales en atención a que se incluyó en un único y mismo sobre junto con una oferta correspondiente a otra licitación convocada por la Sociedad, acompañando asimismo parte de la documentación requerida por el Pliego en un único ejemplar para las dos ofertas presentadas conjuntamente, en virtud de lo cual puede concluirse que OOH no respetó ni se ajustó a los criterios formales de presentación de ofertas bajo la Licitación.
- XVII. Que esta Gerencia General entiende que, con causa en los defectos formales esenciales en la presentación de su oferta, la oferta de OOH presentada en la Licitación debe tenerse por desestimada.
- XVIII. Que la Gerencia General, con posterioridad a dicho análisis, procedió a evaluar la oferta de Grupo Al Sur en tanto única oferta remanente en el marco de la Licitación.
- XIX. Que tras el análisis de la oferta de Grupo Al Sur la Gerencia General determinó que la oferta, desde un punto de vista formal, se ajusta a las previsiones contenidas en el Pliego y en el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad y que no hay objeciones de índole legal o económico que hagan a la validez de la oferta en sí, siendo la única oferta válida y admisible en el marco de la Licitación.
- XX. Que, sin perjuicio de lo anterior, el Pliego prevé expresamente en su artículo 9.1 que *no podrán resultar adjudicatarios de la presente Licitación quienes se encuentren en mora en el cumplimiento de obligaciones con la Sociedad.*

- XXI. Que Grupo Al Sur mantiene una deuda con la Sociedad que asciende al día de la fecha a la suma de \$2.210.000 (Pesos dos millones doscientos diez mil) (la "Deuda").
- XXII. Que la Deuda tiene su causa en la ocupación por parte de Grupo Al Sur del inmueble de propiedad de la Sociedad sito en los talleres de Liniers en "*Vieja Estación Liniers*", con ingreso por Reservistas Argentinos 101, lindante con la Autopista 25 de Mayo, Línea Sarmiento, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Inmueble") y la explotación de una estructura publicitaria de la cual Grupo Al Sur declaró ser titular y que yace dentro del Inmueble, consistente en una columna de aproximadamente 16 metros de base por 9 metros de lado, doble faz, con iluminación, ya asentada (la "Estructura Publicitaria").
- XXIII. Que dicha ocupación del Inmueble y explotación de la Estructura Publicitaria tuvo causa en un *Acuerdo de Autorización para la Explotación Publicitaria en la Línea Sarmiento* celebrado el 2 de enero de 2015 entre Grupo Al Sur y VOL 15 S.A., el cual se encuentra vencido desde febrero del año 2017.
- XXIV. Que tras el vencimiento del referido acuerdo, desde marzo del año 2017 Grupo Al Sur prosiguió ocupando el Inmueble y explotando la Estructura Publicitaria sin sustento jurídico ni autorización alguna que habilite dicha actividad, devengando consecuentemente la Deuda.
- XXV. Que la Deuda ha sido calculada teniendo en cuenta, por un lado, los 26 (veintiséis) meses de explotación de la Estructura Publicitaria por parte de Grupo Al Sur sin sustento jurídico ni autorización alguna para realizar dicha actividad, y, por otro lado, la cotización que por la explotación de la Estructura Publicitaria ha hecho el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, la cual arrojó un canon mensual por la explotación de la Estructura Publicitaria de \$85.000 (Pesos ochenta y cinco mil).
- XXVI. Que el referido canon mensual de \$85.000 (Pesos ochenta y cinco mil), multiplicado por los 26 (veintiséis) meses de incumplimiento de Grupo Al Sur al 30 de abril de 2019, arrojan como resultado el valor de la Deuda, es decir, \$2.210.000 (Pesos dos millones doscientos diez mil).
- XXVII. Que la Sociedad, con motivo de lo anterior, remitió a Grupo Al Sur una carta documento de fecha 9 de mayo de 2019 en la cual reiteró nuevamente a Grupo Al Sur la intimación para que regularice la Deuda.
- XXVIII. Que, a raíz de la carta documento antes referida, Grupo Al Sur se contactó con la Sociedad y manifestó sus intenciones de regularizar la Deuda.
- XXIX. Que, con causa en lo anterior, la Sociedad celebró el 2 de julio de 2019 un acuerdo de pago con Grupo Al Sur en virtud del cual Grupo Al Sur se obligó a transferir a la Sociedad la suma de \$2.210.000 (Pesos dos millones doscientos diez mil) conforme surge del siguiente detalle (el "Acuerdo de Pago"):

- a. La suma de \$600.000 (Pesos seiscientos mil) en un único pago a cuenta sin intereses; y
- b. La suma de \$1.610.000 (Pesos un millón seiscientos diez mil), en 36 (treinta y seis) cuotas mensuales consecutivas de \$44.722,20 (Pesos cuarenta y cuatro mil setecientos veintidós con veinte centavos), con vencimiento la primera de las cuotas el día 3 de agosto de 2019.

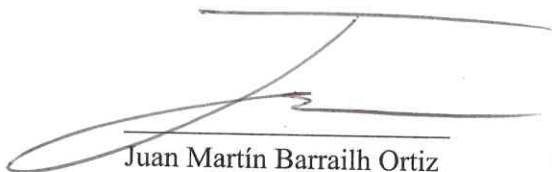
Asimismo se acordó que el capital sin amortizar de cada una de las cuotas devengará un interés compensatorio mensual equivalente a la tasa activa para las operaciones de descuentos de documentos comerciales a 30 (treinta) días del Banco de la Nación Argentina vigente el día anterior a cada fecha de emisión de la factura.

XXX. Que, toda vez que el Acuerdo de Pago importa un nuevo plan de pago de la Deuda de Grupo Al Sur con la Sociedad, Grupo Al Sur ha dejado de encontrarse *en mora en el cumplimiento de obligaciones con la Sociedad* en los términos del artículo 9.1 del Pliego, motivo por el cual esta Gerencia General no encuentra óbice alguno para que la Licitación le sea adjudicada en virtud de haber presentado la única oferta válida y admisible bajo la Licitación, ello sin perjuicio de las consecuencias que traiga aparejado un eventual incumplimiento de Grupo Al Sur a sus obligaciones bajo el Acuerdo de Pago.

En virtud de todo lo anterior, y para el caso de que el Directorio de la Sociedad comparta el criterio aquí adoptado, esta Gerencia General propone que la Licitación sea adjudicada a Grupo Al Sur, sujeto a la condición de que Grupo Al Sur no incumpla sus obligaciones bajo el Acuerdo de Pago en o antes de que el Directorio de la Sociedad resuelva sobre la adjudicación de la Licitación, y sin perjuicio de las consecuencias que traiga aparejado un posible incumplimiento de Grupo Al Sur a sus obligaciones bajo el Acuerdo de Pago tras una eventual adjudicación de la Licitación a su favor.

Sin otro particular, los saludo con mi más distinguida consideración.

Por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.



Juan Martín Barrailh Ortiz
Gerente General

