



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Año: 2026

Informe

Número:

Referencia: EX-2025-00003451- -PFBA-GP#PFBA - Concurso Público N° 13 - Elevación a Directorio

VISTO: el Expediente N° EX-2025-00003451- -PFBA-GP#PFBA por el cual tramita el Concurso Público N° 13 (en adelante, “El Concurso”) para dar en locación los inmuebles que se encuentran localizados en la Manzana 039B, dentro de las parcelas 011 y 010, y en la parcela 14 de la Manzana 50 (en adelante, el “Inmueble”), que conforma parte del Playón Ferroviario de Caballito, predio dominio de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (en adelante, “Sociedad” y/o “PFBA”) y,

Considerando:

Que mediante Informe identificado como IF-2025-00003489-PFBA-DE#PFBA se aprobó la convocatoria para el procedimiento de Concurso Público N° 13, que tuvo por objeto dar en locación las parcelas 011 y 010 de la Manzana 39B y la Parcela 14 Manzana 50, que conforman parte del Playón Ferroviario de Caballito, y fue aprobado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificado como IF-2025-00003459-PFBA-GLAYC#PFBA.

Que a órdenes nros. 11/13 obran las publicaciones en el Boletín Oficial de la República Argentina (B.O.R.A), en la página web de la Sociedad e invitaciones mediante correo electrónico a los potenciales oferentes, según lo establece el Reglamento de Compras y Contrataciones (en adelante, el “Reglamento”).

Que, a orden nro. 15 mediante IF-2025-00003843-PFBA-GLAYC#PFBA se acompaña el acta de recepción de oferta de fecha 16 de diciembre de 2025.

Que, a orden nro. 17, obra la Escritura N° 172, correspondiente a la apertura de sobres de la oferta del Concurso Público N° 13 certificado por escribana.

Que, a orden nro. 18, se incorpora la oferta identificada como IF-2025-00003920-PFBA-GLAYC#PFBA presentada por AHIM S.A. junto con su documentación y el certificado de visita del Inmueble de fecha 9/12/2025.

Que, a orden nro. 19, se adjunta mediante IF-2025-00003921-PFBA-GLAYC#PFBA intercambio de correos electrónicos mediante los cuales se solicitó la subsanación de documentación al oferente y el mismo acompañó correctamente la misma.

Que, a orden nro. 20, obra informe del Gerente Legal, Administrativo y Contable identificado como IF-2025-00003861-PFBA-GLAYC#PFBA mediante el cual manifiesta que: *“En atención a la magnitud y complejidad de las observaciones que deben ser subsanadas por AHIM S.A. en el marco del Concurso Público N° 13, y considerando lo dispuesto en el artículo 11 del Pliego, el cual establece un plazo de tres (3) días hábiles para la subsanación de observaciones, se estima razonable y procedente extender dicho plazo a cinco (5) días hábiles. La presente extensión tiene por finalidad permitir la correcta y completa presentación de la totalidad de la documentación requerida, conforme lo solicitado en el correo electrónico oportunamente remitido, así como en atención a las aclaraciones efectuadas durante la reunión mantenida el día 22/12/2025, en la cual se precisaron los alcances y contenidos de las subsanaciones exigidas. En consecuencia, se otorga un plazo de cinco (5) días hábiles para la presentación de la documentación solicitada, contados a partir de la reunión mantenida con las autoridades de AHIM S.A.”.*

Que, a orden nro. 21, mediante IF-2025-00003922-PFBA-GLAYC#PFBA se acompaña la segunda solicitud de subsanación de la oferta presentada por AHIM S.A y se adjunta dicha documentación.

Que, la Dirección Ejecutiva mediante NO-2025-00003908-PFBA-DE#PFBA informa que: “ *En virtud de la licencia anual ordinaria de la Coordinadora Jurídica Sofia Sigillo, informada mediante nota identificada como NO-2025-00003773-PFBA-GLAYC#PFBA, se designa para ocupar su cargo en lo que respecta a la Comisión Evaluadora conformada y designada para el Concurso Público N° 13 y 14 a la Dra. María Sol Caridad Hernández Oviedo, DNI N° 42.247.207. De esta manera la comisión evaluadora designada mediante Reunión de Directorio N° 87 de fecha 22/07/2025, quedará conformada de la siguiente manera: Evelyn Duliba D.N.I N° 38.993.363, Coordinadora de Proyectos, Karina Bravo, DNI N° 32.575.184, Coordinadora de Control Contable, Finanzas y RRHH y María Sol Caridad Hernández Oviedo, DNI N° 42.247.207, Asesora Legal.*”

Que, a orden nro. 24, se agrega la solicitud de información complementaria y la respuesta del oferente mediante IF-2025-00003925-PFBA-GLAYC#PFBA.

Que, a orden nro. 26, obra el Dictamen de Evaluación de Ofertas, identificado como IF-2025-00003933-PFBA-GLAYC#PFBA, mediante el cual la Comisión Evaluadora realiza una detallada evaluación técnica, económica y jurídica de las ofertas presentadas y señala que: “...se presentó una única oferta que presenta cotización para el renglón N°1 y N°2, para los inmuebles ubicados Bacacay 1511 y Bogotá 1500, respectivamente...”.

Respecto a la garantía de mantenimiento de oferta, expresó que: “...El oferente cumple en haber entregado la garantía de mantenimiento de oferta, conforme lo establece el Artículo 12 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Tal como surge de su presentación de oferta que obra en el informe IF-2025-00003920-PFBA-GLAYC#PFBA. Cabe destacar que, como el monto de la garantía enviada era inferior al que debía garantizar, se le solicitó que la diferencia sea endosada. Esto fue remitido de conformidad con lo requerido...”.

Teniendo en cuenta la inversión propuesta y el cronograma de obras propuesto por el oferente, la Coordinadora Contable recomienda que la Gerencia de Proyectos lleve a cabo un relevamiento bimestral en miras de verificar el efectivo cumplimiento de la oferta presentada.

La Comisión Evaluadora acompaña la grilla de ponderación de información y documentación analizada del oferente de la cual surge que, respecto del Renglón N° 1 el interesado AHIM S.A., obtuvo **80,50** puntos, y respecto del Renglón N° 2, obtuvo **88,90** puntos.

Finalmente, la Comisión concluye que: “ *... se recomienda al Director Ejecutivo, la adjudicación del renglón N° 1 y N° 2 a la única oferta presentada por AHIM S.A., ya que ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos y presenta un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio, lo cual redundará en una significativa mejora del área en cuestión, influyendo de manera favorable en los inmuebles de la Sociedad en la zona ...*”.

Que, a orden nro. 28, mediante IF-2026-00000016-PFBA-GLAYC#PFBA obra la publicación del referido Dictamen en la página web de la Sociedad.

Que, a orden nro. 29, mediante IF-2026-00000017-PFBA-GLAYC#PFBA se acompaña la constancia de difusión del Dictamen de Evaluación de Ofertas por correo electrónico.

Que, a orden nro. 31, mediante IF-2026-00000023-PFBA-GLAYC#PFBA, obra Dictamen Jurídico, emitido por el Gerente Legal, Administrativo y Contable de la Sociedad, en el cual manifiesta que: “...En lo que respecta a la evaluación Jurídica se manifestó que “...Cabe señalar que el oferente AHIM S.A participó como único interesado del Concurso Público N° 12 que tuvo por objeto la locación de un predio ubicado en Bacacay 1511, localizado en la Manzana 050, Parcela 014 que conforma parte del Playón Ferroviario de Caballito. Dicho Concurso fue declarado fracasado mediante informe del Director Ejecutivo N° IF-2025-00003445-PFBA-DE#PFBA, toda vez que el único oferente incurrió en un supuesto de causal no subsanable de desestimación de la oferta al omitir presentar la garantía de mantenimiento de oferta. Así las cosas, el interesado presentó la documentación formal exigida en el Concurso Público N° 12 durante el mes de noviembre del corriente año, motivo por el cual, Playas Ferroviarias tenía en su poder la documentación requerida en el marco del presente Concurso Público, teniendo en cuenta que la misma es idéntica en su totalidad. Si bien se puede verificar que los Anexos presentados por el oferente datan de fecha anterior a la aprobación por parte del Director Ejecutivo del Pliego de Bases y Condiciones del Concurso Público N° 13, corresponde remitirnos al inciso d) del Artículo 1° bis de la Ley N° 19.549, mediante el cual se desarrolla el principio de “Eficiencia Burocrática”, estableciendo que: “...La Administración podrá recabar los documentos electrónicamente a través de sus redes o bases estatales o mediante consulta a las plataformas de intermediación u otros sistemas habilitados al efecto...”. En el marco de las presentes actuaciones, y teniendo en cuenta que la documentación exigida se encontraba en poder de Playas Ferroviarias, la misma se considera válida no obstante la fecha sea anterior, en miras de respetar los principios de simplificación administrativa y eficiencia burocrática...”. Analizado lo manifestado, por parte de la Asesora Jurídica en el Dictamen de Evaluación relacionado, esta GLAYC, hace propio el criterio expuesto y valida el contenido de lo manifestado, dándolo por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar. ...”.

Expresó que: “... esta GLAYC considera importante destacar que, en función de la información analizada y existente en el presente expediente, se cumplimentó -tal como se indicó ut supra- con lo normado por el Reglamento PFBA para el procedimiento de Concurso Público, y consecuentemente, esta GLAYC no posee objeciones que formular para la continuidad de las presentes actuaciones...”.

Asimismo, respecto al aspecto económico indicó que: “...respecto al control de las inversiones propuestas en la oferta bajo análisis, esta Gerencia acoge, adhiere y suscribe íntegramente la recomendación efectuada. En consecuencia, se instruye a la Gerencia de Proyectos para que arbitre los medios y mecanismos técnicos necesarios a fin de ejecutar los relevamientos bimestrales propuestos, garantizando así la

fiscalización efectiva del cronograma de obras y la inversión comprometida, asegurando la trazabilidad entre la oferta presentada y la ejecución material del proyecto...”.

Finalmente, concluyó que: “... si el Director Ejecutivo considera suficiente los informes producidos, así como también que existen suficientes razones de oportunidad, mérito y conveniencia al efecto, propondrá en forma fundada al Directorio la adjudicación de AHIM S.A. para el inmueble ubicado en el barrio de Caballito dentro de las parcelas 011 y 010 de la Manzana 039B, y en la parcela 14 de la Manzana 50, a cuyo fin esta Gerencia no tiene objeciones para la eventual aprobación que aquí se propicia.”.

Resulta procedente recordar que esta intervención se emite teniendo en cuenta las constancias habidas en el expediente en forma exclusiva, deslindeándose de todo tipo de responsabilidad por cualquier acto, hecho o documentación que no obra agregado a los autos y por ende, desconocido por esta Dirección Ejecutiva.

Cabe señalar, que, en base a la documentación analizada, se considera que se encuentran reunidas razones idóneas de oportunidad, mérito y conveniencia a los efectos de adjudicar los renglones N° 1 y N° 2 a la oferta presentada por **AHIM S.A.**, ya que ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos y presenta un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio.

En conclusión, y sin advertir motivo alguno para obstaculizar la presente, se propicia la continuidad de las actuaciones.

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO

DETERMINA:

1. Elevar a consideración del Directorio de la Sociedad la adjudicación de los Renglones N° 1 a la oferta presentada por **AHIM S.A.**, por resultar la única oferta presentada válida al cumplir en su totalidad con los requisitos establecidos y presentar un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio, en virtud de la evaluación técnica, económica y jurídica realizada por la Comisión Evaluadora, así como las razones expuestas por las correspondientes áreas de la Sociedad, a las cuales adhiero.

2. Publicar y realizar la correspondiente difusión de la presente adjudicación, conforme lo estipulado por el Reglamento de Compras y Contrataciones de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

En consecuencia, se remiten las presentes actuaciones a sus efectos.

Digitally signed by GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A
DN: cn=GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, c=AR, o=PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, ou=Gerencia de Administracion y Finanzas, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.01.05 15:33:53 -03'00'

Digitally signed by GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A
DN: cn=GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, c=AR, o=PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, ou=Gerencia de Administracion y Finanzas, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.01.05 15:33:53 -03'00'



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Año: 2026

Informe

Número:

Referencia: EX-2025-00003451- -PFBA-GP#PFBA - Concurso Público N° 13 - Aclaratoria

Se emite el presente en relación al Informe identificado como IF-2026-00000025-PFBA-DE#PFBA de fecha 5 de enero de 2026. Por un error material e involuntario, se consignó en el primer punto de la parte determinativa, que se elevaba a consideración del Directorio de la Sociedad, *“... la adjudicación de los Renglones N° 1 a la oferta presentada por AHIM S.A, por resultar la única oferta presentada válida al cumplir en su totalidad con los requisitos establecidos y presentar un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio...”*.

Así las cosas, y tal como surge del cuerpo del referido informe, el objeto del Concurso Público N° 13 consiste en la locación de los inmuebles que se encuentran localizados en la Manzana 039B, dentro de las parcelas 011 y 010, y en la parcela 14 de la Manzana 50, correspondiendo el Renglón N° 1 al inmueble ubicado en Bacacay 1511 (Manzana 50, Parcela 14), y el Renglón N° 2 al inmueble localizado en Bogotá 1500 (Manzana 39B, Parcelas 10 y 11).

En virtud de lo manifestado, y teniendo en cuenta que la Comisión Evaluadora y el Gerente Legal, Administrativo y Contable recomendaron la adjudicación del Renglón N° 1 y Renglón N° 2 al oferente AHIM S.A, se informa que el primer punto de la parte resolutive debería rezar: *“...Eleva a consideración del Directorio de la Sociedad la adjudicación de los Renglones N° 1 y N° 2 a la oferta presentada por AHIM S.A, por resultar la única oferta presentada válida al cumplir en su totalidad con los requisitos establecidos y presentar un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio, en virtud de la evaluación técnica, económica y jurídica realizada por la Comisión Evaluadora, así como las razones expuestas por las correspondientes áreas de la Sociedad, a las cuales adhiero.”*

Digitally signed by GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.
DN: cn=GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, c=AR, o=PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, ou=Gerencia de Administración y Finanzas, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.01.12 16:22:53 -03'00'

Digitally signed by GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.
DN: cn=GDE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, c=AR, o=PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A, ou=Gerencia de Administración y Finanzas, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.01.12 16:22:53 -03'00'