

## **DICTAMEN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS**

Por medio del presente se reúne la Comisión Evaluadora de Ofertas, según fue conformada por reunión de Directorio N° 80 del 10/01/2025, N° 87 del 22/07/2025 y lo informado mediante Nota N° NO-2025-00003908-PFBA-DE#PFBA, para emitir el Dictamen de Evaluación de Ofertas correspondiente en el marco de la evaluación del **Concurso Público N° 13**, que tramita a través del **Expediente Electrónico N° EX-2025-00003451- -PFBA-GP#PFBA**.

### **1) ANTECEDENTES**

1. Se inició el proceso de Concurso Público mediante expediente N° EX-2025-00003451- -PFBA-GP#PFBA.
2. Mediante **IF-2025-00003450-PFBA-GP#PFBA** se dio impulso al Concurso y a través del **IF-2025-00003489-PFBA-DE#PFBA** se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares (en adelante, “Pliego”), el cual obra agregado en el **IF-2025-00003459-PFBA-GLAYC#PFBA**.
3. El día 16 de Diciembre de 2025 operó la apertura de sobres según acta labrada por escribano público (**IF-2025-00003919-PFBA-GLAYC#PFBA**). Conforme surge del acta, se recibió **una única oferta**, correspondiente al oferente:

<b>Concurso Público N°13</b>	
<b>AHIM S.A.</b>	IF-2025-00003920-PFBA-GLAYC#PFBA

4. La Comisión Evaluadora requirió al oferente la presentación de documentación complementaria, la cual obra agregada en el informe que se detalla a continuación, junto con aquella que fue remitida en cumplimiento de la subsanación solicitada.

<b>Concurso Público N°13 - SUBSANACIONES</b>	
<b>AHIM S.A.</b>	IF-2025-00003921-PFBA-GLAYC#PFBA
<b>AHIM S.A.</b>	IF-2025-00003922-PFBA-GLAYC#PFBA

### **2) CONTENIDO DE LA OFERTA**

#### **OFERTA N°1 AHIM S.A.**

##### **RENGLÓN OFERTADO:**

Conforme se detalla en el cuadro comparativo de ofertas, 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.

##### **GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA:**

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.

### PROPUESTA TÉCNICA:

#### **Renglón N° 1 – Galpón Bacacay y Seguí:**

En base a la documentación técnica presentada para el Renglón N° 1, correspondiente al inmueble ubicado en Bacacay 1511, la propuesta consiste en el desarrollo de un galpón logístico-industrial destinado al almacenamiento, orientado principalmente al rubro textil, mediante la ejecución de una nave industrial de una planta, con estructura metálica y criterios de eficiencia funcional y constructiva.

El inmueble se emplaza en la manzana delimitada por las calles Bacacay y Seguí, dentro del barrio de Caballito, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones del Concurso Público N° 13.

El objetivo principal del proyecto es generar infraestructura logística eficiente y adaptable, optimizando el espacio interior para operaciones de almacenamiento, con posibilidades de crecimiento futuro mediante la incorporación de entresijos livianos u oficinas técnicas, priorizando una solución constructiva racional, de bajo mantenimiento y acorde a estándares actuales del sector logístico.

#### Descripción general del proyecto

El proyecto contempla la construcción de un galpón logístico de carácter industrial, con una superficie cubierta total de 941 m<sup>2</sup>. La nave presenta un frente aproximado de 27,78 m, un fondo de 33,14 m y una altura máxima aproximada de 12 m.

La propuesta se organiza como un espacio interior completamente libre, sin interferencias estructurales, permitiendo una organización flexible del almacenamiento, la incorporación de estanterías industriales de gran altura y maniobras cómodas de carga y descarga. Se prevé un acceso vehicular principal mediante portón metálico de grandes dimensiones, apto para camiones y utilitarios, y un acceso peatonal independiente.

#### Aspectos técnicos y constructivos

El proyecto se resuelve mediante un sistema estructural metálico, con perfilería portante y cerchas de gran luz, lo que permite cubrir la totalidad del ancho del galpón sin apoyos intermedios, optimizando la flexibilidad del espacio interior.

La cubierta se proyecta como un tinglado a dos aguas, ejecutado en chapa metálica, con incorporación de lucarnas longitudinales traslúcidas que aseguran iluminación natural homogénea y reducen el consumo energético.

La envolvente combina ladrillo de hormigón visto gris en laterales y fondo, y un frente resuelto en chapa metálica prepintada negra, unificando la fachada. Los solados interiores se proyectan en hormigón alisado, apto para tránsito pesado y uso logístico intensivo.

La elección de materiales responde a criterios de durabilidad, bajo mantenimiento y coherencia formal, adecuados al uso propuesto.

### Integración urbana y funcional

El proyecto plantea una relación urbana austera y controlada, alineada con la escala industrial del entorno inmediato. Desde el punto de vista funcional, la organización de accesos y la circulación interior directa favorecen recorridos simples, ordenados y eficientes, adecuados a un uso de almacenamiento intensivo.

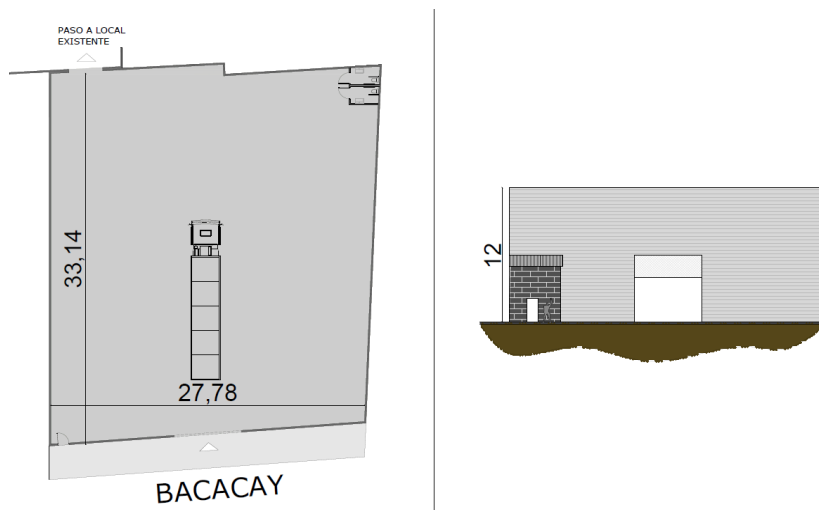
### Observaciones técnicas

De la evaluación de la documentación presentada se observa que, a diferencia de la instancia inicial, la propuesta incorpora memoria descriptiva, definición técnica del proyecto, plan de inversión y cronograma de obra, permitiendo una lectura integral y coherente de la intervención propuesta.

La documentación aportada permite comprender los criterios de diseño adoptados, la organización espacial, las decisiones constructivas y el esquema de ejecución, cumpliendo con los requerimientos establecidos en el Pliego para la correcta ponderación de la propuesta.

En términos generales, el proyecto presenta una propuesta técnica clara, funcional y compatible con el destino del inmueble, con un nivel de desarrollo adecuado para su evaluación en el marco del concurso.

### Plano Presentado



### **Renglón N° 2 – Centro Logístico Bogotá:**

En base a la propuesta técnica presentada para el Renglón N° 2, la iniciativa consiste en el desarrollo de un centro logístico y de almacenamiento liviano, orientado principalmente al rubro textil, mediante la construcción de un conjunto de galpones modulares.

El proyecto se localiza en el inmueble ubicado en Bogotá 1500, dentro del predio de Playas Ferroviarias, en el barrio de Caballito, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La implantación propuesta se adecua al

sector delimitado en el Anexo I del Pliego, con accesos desde la proyección de la calle Bogotá, conforme a lo establecido en las condiciones del concurso.

El objetivo principal de la propuesta es consolidar un espacio destinado a actividades logísticas y productivas, aportando infraestructura industrial moderna, flexible y adaptable a distintos operadores, con capacidad de almacenamiento en altura y posibilidad de crecimiento funcional a futuro.

#### Descripción general del proyecto

El complejo está conformado por un conjunto de galpones modulares, organizados de manera lineal de aproximadamente 10 m de altura, lo que permite el almacenamiento volumétrico y la eventual incorporación de entrepisos para oficinas o áreas administrativas internas.

El esquema general prioriza la eficiencia operativa, la facilidad de acceso a cada módulo y la flexibilidad de uso de las unidades, permitiendo su eventual unificación según necesidades productivas.

#### Aspectos técnicos y constructivos

El proyecto adopta un sistema constructivo metálico, con estructura portante y cerchas que permiten grandes luces libres y una ejecución eficiente. La envolvente se resuelve mediante cubiertas de chapa galvanizada con lucarnas, favoreciendo la iluminación natural, y fachadas compuestas por chapa prepintada negra en los sectores superiores, combinada con ladrillo visto o bloque de hormigón en los paños inferiores.

Los accesos a cada unidad se realizan mediante cortinas metálicas de alta resistencia, adecuadas para el uso logístico. Los pavimentos exteriores se proyectan en hormigón llaneado industrial, con un espesor apto para tránsito vehicular pesado y operaciones logísticas intensivas.

El conjunto edilicio se eleva aproximadamente 1 m respecto del nivel de la calle, resolviendo el desnivel mediante un muro de contención de hormigón y rampas que facilitan la operatoria de carga y descarga. En materia de instalaciones, se prevé la dotación básica necesaria para el funcionamiento logístico del complejo, con previsión de ampliaciones futuras.

#### Integración urbana y social

Desde el punto de vista funcional, la propuesta presenta una organización clara y racional, con circulación vehicular lineal, accesos directos a cada módulo y un esquema que favorece el control y la seguridad del conjunto.

A diferencia de la instancia inicial, el proyecto adecua sus accesos y su implantación a la condición de la proyección de la calle Bogotá (calle no oficial), conforme lo establecido en el Pliego, corrigiendo la incongruencia previamente observada respecto a la traza vial.

No obstante, si bien el uso propuesto resulta compatible con el destino de explotación comercial previsto, la propuesta continúa presentando un desarrollo acotado en relación con su vinculación urbana y barrial, sin profundizar en aspectos vinculados a impactos de la operación logística, tales como tránsito, ruidos o convivencia urbana. Esta cuestión constituye una debilidad relativa en términos de los criterios de evaluación, sin resultar excluyente.

### Observaciones técnicas

De la evaluación de la documentación complementaria presentada se observa que la propuesta corrige las principales observaciones formuladas en la instancia anterior, adecuando la superficie construida, la implantación y los accesos a las condiciones establecidas en el Pliego para el Renglón N°2.

Se valora positivamente la incorporación de:

- Memoria descriptiva completa, con criterios funcionales, estéticos, tecnológicos y constructivos.
- Implantación precisa sobre el polígono habilitado.
- Plan de inversión detallado, con costos discriminados por etapas.
- Cronograma de obra tipo Gantt, con un plazo estimado de ejecución de 12 meses.

La documentación presentada permite comprender de manera clara el concepto general del proyecto, su lógica operativa, el alcance de las intervenciones y la viabilidad técnica y económica de la propuesta.

En términos generales, el proyecto presenta una propuesta técnica coherente, compatible con el destino del inmueble y adecuadamente ajustada a las condiciones del concurso, con un nivel de desarrollo suficiente para su correcta evaluación en el marco del proceso de selección.

### Plano Presentado



### EVALUACIÓN ECONÓMICA:

La oferta económica presentada para el Renglón N°1 es de 858 UVAs y para el Renglón N°2 es de 4.210,00 UVAs, valores que resultan iguales al valor de canon base establecido en el Pliego.

Datos Local		Referencia		OFERTA 1 - AHIM S.A.		
Renglón	Dirección	UVAs	Pesos	UVAs	Pesos	% sob Ref.
1	Bacacay 1511	858	\$ 1.442.410	858	\$ 1.442.410	0,00%
2	Bogota 1500	4.210	\$ 7.077.557	4.210	\$ 7.077.557	0,00%

En cumplimiento al artículo N° 10 del Pliego de Base y Condiciones Particulares, la Sociedad AHIM S.A. presenta sus últimos Estados Contables auditados y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, de los periodos 2022, 2023 y 2024 con cierre de ejercicio económico el 31 de diciembre.

En los mismos, AHIM S.A. muestra una marcada mejora en su desempeño económico y financiero durante el ejercicio 2024, destacándose una sólida posición de liquidez y un resultado positivo relevante. No obstante, persiste una situación patrimonial deficitaria, con un endeudamiento marcado, lo que indica la necesidad de continuar fortaleciendo el patrimonio neto para lograr una estructura financiera más equilibrada.

Cabe destacar, que no se registran hechos posteriores significativos al cierre de los Estados Contables en ninguno de los ejercicios analizados.

Teniendo en cuenta la inversión propuesta, se solicitó al interesado informar la procedencia de los fondos y los medios a través de los cuales se afrontará la misma. La solicitud de ampliación de información y respuesta fueron digitalizadas mediante Informe N° IF-2025-00003925-PFBA-GLAYC#PFBA.

En virtud de lo manifestado respecto a la inversión a ejecutar y el cronograma de obras propuesto, se recomienda que la Gerencia de Proyectos lleve a cabo un relevamiento bimestral en miras de verificar el efectivo cumplimiento de la oferta presentada.

<u>Indicadores:</u>		<u>EE.CC 2022</u>	<u>EE.CC 2023</u>	<u>EE.CC 2024</u>
<u>LIQUIDEZ</u>	Activo Corriente	11.576.145	11.923.439	148.364.430
	Pasivo Corriente	20.871.438	41.858.176	25.964.912
		0,55	0,28	5,71
<u>SOLVENCIA</u>	Patrimonio Neto	- 9.240.303	- 29.787.954	- 29.267.128
	Pasivo Total	20.871.438	41.858.176	177.897.925
		- 0,44	- 0,71	- 0,16
<u>ENDEUDAMIENTO</u>	Pasivo Total	20.871.438	41.858.176	177.897.925
	Patrimonio Neto	- 9.240.303	- 29.787.954	- 29.267.128
		- 2,26	- 1,41	- 6,08
	<u>Resultado Ejercicio - GANANCIA</u>	- 16.872.633	- 1.012.945	35.600.202
<u>Presenta Hechos Posteriores significativos al cierre s/EECC</u>		NO	NO	NO

## EVALUACIÓN JURÍDICA:

Analizada la oferta presentada por el interesado AHIM S.A., se informa que la documentación administrativa exigida en el Pliego de Bases y Condiciones ha sido presentada parcialmente.

Conforme lo establecido en el Reglamento de Compras y Contrataciones, SECCIÓN IX SUBSANACIÓN DE LAS OFERTAS, se ha solicitado al representante legal de AHIM S.A la subsanación de la documentación presentada para poder así contar con una oferta válida. A mayor abundamiento, se le ha solicitado:

1. Acompañar el Índice de Presentación de las ofertas
2. Respecto de la Propuesta Económica contenida en el Anexo II, se advierte que la misma no fue suscripta. Asimismo, se informa que deberá indicarse el total de Unidades de Valor Adquisitivos (UVAS) contemplando los 108 meses de duración del contrato.
3. Acompañar la copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) suscripto.
4. Acompañar el Estatuto suscripto en todas sus hojas.
5. Acompañar la Constancia de Inscripción ante ARCA actualizada y suscripta.
6. Acompañar la Constancia de Ingresos Brutos suscripta.
7. Acompañar los Estados Contables suscripto en todas sus hojas.
8. Acompañar el Anexo IV: Declaración Jurada de Aptitud Legal del Concurso Público N° 13 suscripto.
9. Acompañar el Anexo V: Declaración Jurada de intereses - Decreto N° 202/2017 correspondiente a Persona Humana y Persona Jurídica, suscripto.
10. Acompañar el Anexo VII: Declaración Jurada de Conocimiento y Aceptación de los Términos de la Contratación correspondiente al Concurso Público N° 13.
11. Completar de manera integral el Anexo IX: Declaración Jurada de Autenticidad de la Documentación Almacenada en Soporte Digital.
12. Realizar un endoso a la Póliza N° 126,414 de modo tal que se asegure el total correspondiente al 5% de mantenimiento de oferta.
13. Acompañar documentación que acredite la experiencia y expertise en el rubro.
14. Acompañar la Declaración Jurada Ley N° 17.250 - Formulario ARCA N° 522/A debidamente suscripta y completada.
15. Detallar la documentación contenida en el Pendrive USB.

Teniendo en cuenta el volumen de documentación a subsanar, mediante informe N° IF-2025-00003861-PFBA-GLAYC#PFBA el Gerente Legal, Administrativo y Contable estimó razonable y procedente extender el plazo de subsanación a cinco (5) días hábiles, teniendo en cuenta que se trata de un único oferente.

Toda la documentación mencionada fue solicitada por correo electrónico al oferente y acompañada correctamente, cumplimentando lo requerido. La documentación mencionada fue digitalizada mediante los Informes N° IF-2025-00003921-PFBA-GLAYC#PFBA e IF-2025-00003922-PFBA-GLAYC#PFBA. Asimismo, fue solicitada información complementaria y la misma fue acompañada, incorporándose al expediente mediante Informe N° IF-2025-00003925-PFBA-GLAYC#PFBA

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.

Finalmente, habiéndose dado acabado cumplimiento a la totalidad de la documentación requerida, y siendo la única oferta presentada para el presente Concurso Público, no se advierte impedimento legal alguno para considerar válida la oferta presentada por AHIM S.A.

### **3) CONCLUSIÓN**

La Comisión Evaluadora presenta la grilla de ponderación, respecto a la información analizada de los oferentes:

**Renglón n°1**

Ítem	Puntaje máx.	AHIM S.A.	Justificación resumida
<b>1.0 Aspectos de Diseño y Arquitectura (45%)</b>	<b>45,00</b>	<b>31,50</b>	
1.1 Propuesta Arquitectónica	27,00	18,90	Propuesta arquitectónica clara, coherente con uso logístico. Nave simple y funcional. Escasa elaboración urbana y expresiva. Implantación y relación con entorno poco desarrolladas.
1.2 Memoria Descriptiva	18,00	12,60	Se presenta memoria descriptiva completa en esta instancia. Explica criterios funcionales y constructivos. Desarrollo acotado en aspectos urbanos y ambientales.
<b>2.0 Canon (100%)</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>	
2.1 Canon	35	35	Única oferta.
<b>3.0 Inversión</b>	<b>10,00</b>	<b>7,00</b>	
3.1 Plan y Monto de Inversión	8,00	5,60	Plan de inversión claro y técnicamente consistente. Montos razonables para el tipo de obra propuesta.
3.2 Plazo y Plan de la Obra	2,00	1,40	Cronograma presentado y coherente.
<b>4.0 Antecedentes (100%)</b>	<b>10,00</b>	<b>7,00</b>	
4.1 Antecedentes Técnicos y Empresariales	10,00	7,00	Antecedentes presentados. Alcance medio, sin especialización destacada en logística.
	<b>100,00</b>	<b>80,50</b>	



**Renglón n°2**

Ítem	Puntaje máx.	AHIM SA	Justificación resumida
<b>1.0 Aspectos de Diseño y Arquitectura (45%)</b>	<b>45,00</b>	<b>36,90</b>	
1.1 Propuesta Arquitectónica	27,00	18,90	Propuesta arquitectónica clara, modular y adecuada al uso logístico, fuertemente orientada a la eficiencia operativa, con un desarrollo limitado en términos de integración urbana, tratamiento del entorno y calidad espacial exterior.
1.2 Memoria Descriptiva	18,00	18,00	Memoria completa, clara y bien estructurada.
<b>2.0 Canon (100%)</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>	
2.1 Canon	35	35	Única oferta.
<b>3.0 Inversión</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>	
3.1 Plan y Monto de Inversión	8,00	8,00	Plan de inversión detallado y consistente. Montos
3.2 Plazo y Plan de la Obra	2,00	2,00	Cronograma claro, con hitos y plazos definidos.
<b>4.0 Antecedentes (100%)</b>	<b>10,00</b>	<b>7,00</b>	
4.1 Antecedentes Técnicos y Empresariales	10,00	7,00	Antecedentes presentados. Alcance medio, sin especialización destacada en logística.
	<b>100,00</b>	<b>88,90</b>	

A partir de las consideraciones expuestas en el presente dictamen y de la grilla de ponderación, la Comisión Evaluadora de Ofertas ha elaborado un cuadro del monto ofertado.

Orden de Mérito	Renglón N° 1	Renglón N° 2	UVAS
1°	AHIM S.A.	AHIM S.A.	5.068

En virtud de lo expuesto, 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.

Por todo ello, se remite a la Dirección Ejecutiva de esta Sociedad y si considera suficiente el presente dictamen, así como también que existen suficientes razones de oportunidad, mérito y conveniencia al efecto, propondrá en forma fundada al Directorio la adjudicación del oferente antes mencionado.



Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe Gráfico Firma Conjunta**

**Número:**

**Referencia:** DICTAMEN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS - CONCURSO PÚBLICO N° 13

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 9 pagina/s.