

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 y 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° 14**, que tramita a través del **Expediente Electrónico N° EX-2025-00003530- -PFBA-GP#PFBA**.

1) ANTECEDENTES

1. Se inició el proceso de Concurso Público mediante expediente N° **EX-2025-00003530- -PFBA-GP#PFBA**.
2. Mediante **IF-2025-00003532-PFBA-GP#PFBA** se dio impulso al Concurso y a través del **IF-2025-00003560-PFBA-DE#PFBA** se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares (en adelante, "Pliego"), el cual obra agregado en el **IF-2025-00003547-PFBA-GLAYC#PFBA**.
3. El día 17 de Diciembre de 2025 operó la apertura de sobres según acta labrada por escribano público (**IF-2025-00003857-PFBA-GLAYC#PFBA**). Conforme surge del acta, se recibió **una única oferta**, correspondiente al oferente:

CONCURSO PÚBLICO N° 14	
LA ESTACION S.A.	IF-2025-00003885-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.

CONCURSO PÚBLICO N° 14 - SUBSANACIONES	
LA ESTACION S.A.	IF-2026-00000001-PFBA-GLAYC#PFBA

2) CONTENIDO DE LA OFERTA

OFERTA N°1 LA ESTACIÓN S.A.

RENLÓN OFERTADO:

Conforme se detalla en el cuadro comparativo de ofertas, se presentó una única oferta que presenta cotización para el renglón N°1, para el inmueble ubicado en Yermal 1255.

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-2025-00003885-PFBA-GLAYC#PFBA.

PROPUESTA TÉCNICA:

Renglón N° 1 – Club El Andén:

En base a la propuesta técnica presentada para el Renglón N° 1, la iniciativa consiste en la puesta en valor, renovación integral y ampliación funcional del Club El Andén, un club deportivo, social y gastronómico con más de 30 años de trayectoria en el barrio de Caballito, orientado a actividades deportivas amateurs, recreativas, sociales y comunitarias.

El proyecto se localiza en el inmueble identificado como Club El Andén, dentro del predio de Playas Ferroviarias, con frentes y accesos sobre la calle Yerbal, en el barrio de Caballito, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El objetivo principal de la propuesta es actualizar la infraestructura existente, mejorar la calidad edilicia, deportiva y ambiental del predio, y consolidar un modelo de explotación deportiva, social y gastronómica sostenible, compatible con el entorno urbano y con fuerte integración barrial. Asimismo, el proyecto busca reforzar el rol histórico del club como espacio de encuentro comunitario, promoviendo el deporte, la inclusión social y la apertura al barrio.

Descripción general del proyecto

El proyecto contempla una intervención integral sobre la infraestructura existente del club, incluyendo la renovación de canchas deportivas, espacios sociales, áreas gastronómicas, accesos, estacionamiento y espacios verdes.

La propuesta deportiva incluye la renovación de cinco canchas de fútbol, la reforma integral de cinco canchas de pádel existentes y la construcción de tres nuevas canchas profesionales de pádel, una de ellas de modalidad single. Se incorporan además áreas inter-canchas para entrada en calor, movilidad y actividades educativas vinculadas al deporte.

En el plano social y gastronómico, se redefine el área de restaurante y cafetería bajo el concepto de “tercer tiempo”, con apertura hacia la calle, ocupación activa de la vereda y fortalecimiento del vínculo con el entorno barrial. El proyecto incluye asimismo la renovación de vestuarios, sanitarios, áreas administrativas y espacios de apoyo operativo.

Aspectos técnicos y constructivos

Desde el punto de vista técnico, la propuesta se apoya en la infraestructura existente, la cual se declara en correcto estado estructural, priorizando criterios de restauración, modernización y ampliación.

Las nuevas intervenciones se resuelven mayoritariamente mediante estructuras metálicas, cerramientos de vidrio templado tipo Blindex, cubiertas de chapa galvanizada y policarbonato alveolar, y solados deportivos de césped sintético homologado. Se incorporan luminarias LED de bajo consumo, mejoras en drenajes, pavimentos y sistemas de riego automatizado.

Asimismo, se incorporan criterios de accesibilidad universal, con rampas, sanitarios accesibles y adecuaciones funcionales, junto con la implementación de sistemas de eficiencia energética, captación de agua de lluvia y aporte de energía solar para servicios sanitarios.

Integración urbana y funcional

La propuesta presenta un fuerte énfasis en la integración urbana y social, destacándose la apertura de accesos peatonales y vehiculares, la activación de la vereda mediante usos gastronómicos y espacios de permanencia, y la incorporación de mobiliario urbano, iluminación y paisajismo.

El proyecto plantea una relación directa con la comunidad, a través de escuelas deportivas, programas sociales, actividades gratuitas, convenios con instituciones educativas, fundaciones y organizaciones barriales, así como propuestas inclusivas para personas con discapacidad y adultos mayores.

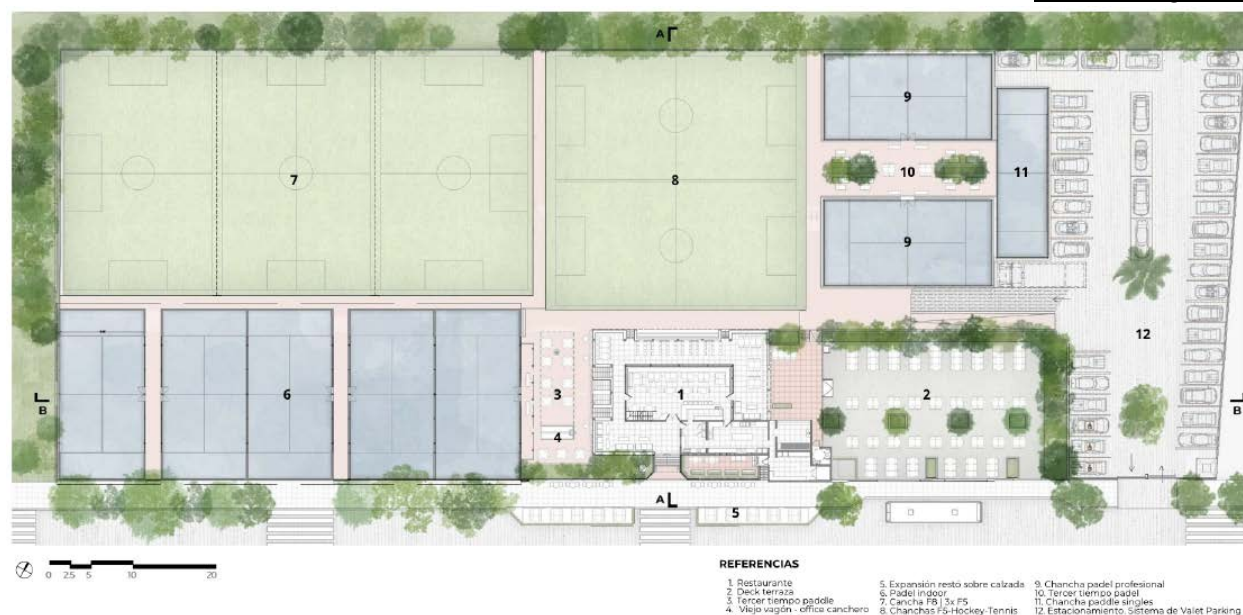
Desde el punto de vista urbanístico, se prioriza la permeabilidad visual, la continuidad peatonal y la integración paisajística con el corredor verde ferroviario, reforzando el carácter de club abierto, seguro y sustentable.

Observaciones técnicas

De la evaluación de la documentación presentada se observa que la propuesta cuenta con un alto nivel de desarrollo técnico, incluyendo memoria descriptiva, material gráfico detallado, definición del programa de usos, plan de inversión y cronograma de obra mediante diagrama de Gantt.

La documentación permite comprender con claridad el concepto general del proyecto, su lógica funcional, el alcance de las intervenciones y el modelo de explotación propuesto, cumpliendo en términos generales con los requerimientos establecidos en el Pliego.

En términos generales, el proyecto presenta una propuesta integral, coherente y compatible con el destino del inmueble, con un marcado impacto social y urbano positivo, resultando técnicamente sólida y adecuada a los criterios de evaluación del concurso. Plano general



EVALUACIÓN ECONÓMICA:

La oferta económica presentada para el Renglón N°1 es de 9.600,00 UVAs. Este valor supera en un 10.52%, al valor de referencia establecido en el Pliego.

Datos Local		Referencia		OFERTA 1 - LA ESTACION S.A.		
Renglón	Dirección	UVAs	Pesos	UVAs	Pesos	% sob Ref.
1	Yerbal 1255	8.686	\$ 14.669.438	9.600	\$ 16.213.056	10,52%

En cumplimiento al artículo N°10 del Pliego de Base y Condiciones Particulares, la Sociedad La Estación S.A, presenta sus Estados Contables y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, de los periodos 2023, 2024 y 2025 con cierre de ejercicio económico el 30 de junio.

Según surge del análisis, se observa que el oferente LA ESTACIÓN S.A. evidencia una evolución financiera claramente favorable. En los períodos analizados, la empresa presenta equilibrio financiero, contando con liquidez suficiente para afrontar sus obligaciones tanto en el corto como en el largo plazo. Para destacar, en el ejercicio económico 2025 presenta condiciones favorables para **crecimiento, inversión o expansión**, con bajo riesgo financiero.

A su vez, no se registran hechos posteriores significativos al cierre de los Estados Contables en ninguno de los ejercicios analizados.

	<u>EE.CC 2023</u>	<u>EE.CC 2024</u>	<u>EE.CC 2025</u>
<u>LIQUIDEZ</u> Activo Corriente	30.903.234	71.866.878	219.951.007
Pasivo Corriente	39.396.700	64.897.558	90.480.254
	0,78	1,11	2,43
<u>SOLVENCIA</u> Patrimonio Neto	- 4.874.010	17.025.341	110.269.258
Pasivo Total	39.396.700	64.897.558	90.480.254
	- 0,12	0,26	1,22
<u>ENDEUDAMIENTO</u> Pasivo Total	39.396.700	64.897.558	137.409.296
Patrimonio Neto	- 4.874.010	17.025.341	110.369.258
	- 8,08	3,81	1,24
<u>Resultado Ejercicio - GANANCIA</u>	- 6.372.658	35.133.735	70.641.218
<u>Presenta Hechos Posteriores significativos al cierre s/EECC</u>	NO	NO	NO
<u>Hechos relevantes :</u>	Periodo 2023 - Indemnización por Despido empleado por \$14M + Acuerdo de \$25M		

Más allá de lo expuesto precedentemente, cabe destacar que el oferente reviste el carácter de locatario activo de la Sociedad, siendo LA ESTACIÓN S.A. es uno de los clientes más históricas que ocupa el inmueble de referencia. Se instrumenta mediante el expediente EX-2020-00001349- -PFBA-PFBA,

respecto del cual resulta imperativo reafirmar que el contrato se encuentra vigente y en cumplimiento favorable, abonando los cánones locativos en tiempo y forma.

Cabe señalar que, durante el período excepcional de la pandemia, se registraron algunas dificultades transitorias en el cumplimiento de los pagos, situación que fue debidamente encauzada mediante la adhesión al “Programa de Beneficios para Concesionarios y Permisionarios por la Emergencia Sanitaria COVID-19”, lo que permitió la regularización íntegra de las obligaciones asumidas, sin registrar actualmente deudas pendientes con la Sociedad.

Teniendo en cuenta la inversión propuesta, se solicitó al interesado informar la procedencia de los fondos y los medios por los cuales afrontará la misma. La solicitud de ampliación de información y respuesta fueron digitalizadas mediante Informe N° IF-2026-00000001-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.

Por último, se destaca que el oferente manifiesta expresamente en su oferta que prescinde del beneficio previsto en el Artículo N.º 5 del Pliego de Bases y Condiciones, referido al período de gracia de tres (3) meses y a la bonificación establecida para los tres (3) meses subsiguientes, para llevar a cabo la inversión propuesta. En atención a dicha manifestación, se recomienda a la Gerencia Legal, Administrativa y Contable proceder a la revisión del modelo de contrato incluido en el Pliego de Bases y Condiciones, a fin de adecuarlo a la decisión adoptada por el oferente.

EVALUACIÓN JURÍDICA:

Analizada la oferta presentada por el interesado La Estación 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 La Estación 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 Anexo V: Declaración Jurada de intereses - Decreto N° 202/2017 correspondiente a Persona Humana suscripto.
2. Acompañar la Declaración Jurada Ley N° 17.250 - Formulario ARCA N° 522/A debidamente suscripta y completada.

Toda la documentación mencionada fue solicitada por correo electrónico al oferente y acompañada correctamente, cumplimentando lo requerido. La documentación fue digitalizada mediante Informe N° IF-2026-00000001-PFBA-GLAYC#PFBA. Asimismo, fue solicitada información complementaria y la misma fue acompañada, incorporándose al expediente mediante Informe N° IF-2026-00000011-PFBA-GLAYC#PFBA.

Cabe destacar que surge de la propuesta técnica presentada, que el interesado prevé la apertura de un ingreso peatonal, la instalación de un semáforo y la demarcación de nuevas sendas peatonales (**Punto 1.2.1 Conexión con el entorno y permeabilidad del frente**). Asimismo, respecto de las mejoras a

desarrollar establecidas en el Punto **1.1.2 Memoria Descriptiva**, se expresa que con la apertura de calle, se llevará a cabo un servicio de bar a la calle.

Teniendo en cuenta que el otorgamiento de dichos permisos escapa la competencia de Playas Ferroviarias de Buenos Aires, correspondiendo exclusivamente al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se reitera lo establecido en la cláusula segunda del modelo de contrato acompañado al Pliego de Bases y Condiciones Particulares respecto de la continuidad en el pago del canon, estableciendo que: “...*Queda a exclusiva cuenta y cargo del LOCATARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la habilitación, permanencia y en general para el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino que se dará al predio, y el cumplimiento de todas las normativas Nacionales y Locales vigentes y aplicables al Inmueble y/o espacio dado en locación. El LOCATARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos en el Inmueble objeto del presente, de acuerdo a la zonificación correspondiente, no interrumpiendo el pago del canon pertinente a la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino aquí denunciado...*”. (El sombreado me pertenece).

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 La Estación S.A.

3) CONCLUSIÓN

La Comisión Evaluadora presenta la grilla de ponderación, respecto a la información analizada del oferente:

Ítem	Puntaje máx.	LA ESTACION S.A.	Justificación resumida
1.0 Aspectos de Diseño y Arquitectura (55%)	55,00	53,44	
1.1 Arquitectura y diseño de la propuesta técnica (40%)	22,00	22,00	
1.1.1 Propuesta arquitectónica	13,20	13,20	Propuesta arquitectónica integral y coherente. Intervención sobre infraestructura existente + ampliaciones bien articuladas. Correcta resolución funcional, espacial y formal. Adecuada escala edilicia y tratamiento de espacios deportivos y sociales.
1.1.2 Memoria descriptiva	8,80	8,80	Memoria descriptiva completa y bien estructurada. Explica criterios funcionales, constructivos, estéticos y de uso. Permite una evaluación clara dentro de la grilla de ponderación.
1.2 Interacción Urbana y Social (25%)	13,75	13,34	
1.2.1 Conexión con el entorno / permeabilidad del frente	5,50	5,50	Frente activo y permeable. Apertura hacia la calle y vinculación directa con el barrio. Relación clara entre espacio público y usos sociales/gastronómicos.
1.2.2 Programa de usos / Concepto urbano y comercial	4,13	4,13	Programa diverso (deportivo, social, gastronómico). Modelo de explotación coherente y sostenible. Buen equilibrio entre actividad comercial y función social.
1.2.3 Propuesta de apertura a la comunidad	2,75	2,75	Fuerte anclaje comunitario. Actividades abiertas, escuelas deportivas y programas sociales. Continuidad de un rol barrial preexistente.
1.2.4 Horarios de uso	1,38	0,96	Horarios definidos y compatibles con el uso propuesto. No se desarrolla en profundidad la mitigación de impactos nocturnos.
1.3 Desarrollo y Explotación (35%)	19,25	18,10	
1.3.1 Plan y Monto de Inversión	15,40	15,40	Plan de inversión detallado y consistente. Montos discriminados por rubros y etapas. Coherente con el alcance del proyecto.
1.3.2 Plazo y Plan de la Obra	3,85	2,70	Cronograma presentado y razonable. Nivel de detalle medio.
2.0 Canon (100%)	40,00	40,00	
2.1 Canon	40,00	40,00	Única oferta.
3.0 Antecedentes (100%)	5,00	5,00	
3.1 Antecedentes Técnicos y Empresariales	5,00	5,00	Amplia trayectoria del club (más de 30 años). Antecedentes deportivos, sociales y de gestión comprobables. Fuerte inserción territorial.
	100,00	98,44	

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	UVAS
1°	LA ESTACIÓN S.A.	9.600 mensuales

En virtud de lo expuesto, se recomienda al Director Ejecutivo, la adjudicación del renglón N° 1 a la oferta presentada por La Estación S.A., ya que ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos, supera el precio de base en un 10.52% y presenta un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio, lo cual redundará en una significativa mejora del área en cuestión.

Teniendo en cuenta que el oferente manifiesta expresamente en su oferta que prescinde del beneficio referido al período de gracia de tres (3) meses y a la bonificación establecida para los tres (3) meses subsiguientes, para llevar a cabo la inversión propuesta, se instruye al área legal a modificar la cláusula cuarta del modelo de contrato de locación comercial.

No obstante lo mencionado en el párrafo precedente, se deja constancia que la renuncia al período de gracia no constituye causal para el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y el correspondiente contrato.

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: 2026

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico Firma Conjunta

Número:

Referencia: Dictamen de Evaluación de Ofertas Concurso Público N°14

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.