



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

Informe

Número:

Referencia: EX-2025-00002612- -PFBA-GP#PFBA - CONCURSO PÚBLICO N° 11

VISTO: el Expediente N° EX-2025-00002612- -PFBA-GP#PFBA por el cual tramita el Concurso Público N° 11 (en adelante, “El Concurso”) para dar en locación las Parcelas 01 y 02 de la Manzana 71A, ubicadas en la calle SIN NOMBRE OFICIAL (Continuidad de la calle Atacalco 1975 y 1915), las cuales se acceden por Costa Rica 5299 y El Salvador 5299 (en adelante, el “Inmueble”), que conforma parte del Playón Ferroviario de Palermo, predio dominio de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (en adelante, “Sociedad” y/o “PFBA”) y,

Considerando:

Que mediante Informe identificado como IF-2025-00002663-PFBA-DE#PFBA se aprobó la convocatoria, para el procedimiento de Concurso Público N° 11, que tuvo por objeto dar en locación las parcelas 1 y 2 de la Manzana 71A, que conforman parte del Playón Ferroviario de Palermo.

Que a orden nro. 14 obra la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina (“BORA”).

Que, a órdenes nros. 15/16 obra la difusión a potenciales oferentes mediante correo electrónico y la publicación en la página web de la Sociedad, según lo establecido en el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad.

Que, mediante IF-2025-00002720-PFBA-GLAYC#PFBA, se acompaña a orden nro. 18 la Minuta de Ronda Informativa Virtual.

Que, a orden nro. 20, obra la Circular Modificatoria N° 1 identificada como IF-2025-00002719-PFBA-GLAYC#PFBA.

Que, a órdenes nros. 21/22, lucen IF-2025-00002778-PFBA-GLAYC#PFBA e IF-2025-00002779-PFBA-GLAYC#PFBA correspondientes a la difusión de la Circular Modificatoria mediante correo electrónico y publicación en la página web de la Sociedad respectivamente.

Que, a orden nro. 23, el Gerente Legal, Administrativo y Contable, elaboró su informe N° IF-2025-00002740-PFBA-GLAYC#PFBA mediante el cual se expidió respecto de la Circular Modificatoria.

En dicho informe expresó que: “... los participantes realizaron preguntas relativas a la garantía de cumplimiento de contrato que debe constituir quien resulte adjudicado, y manifestaron que el porcentaje establecido para la confección de la póliza de caución (100% del total del contrato) resulta muy costoso. A partir de ello, desde Playas Ferroviarias se han realizado las averiguaciones correspondientes y se ha decidido modificar el porcentaje de la garantía de cumplimiento de contrato para el caso de la constitución de la misma con una póliza de caución. A tal efecto, se modificó el artículo 19 y la cláusula decimotercera del modelo de contrato de locación (Anexo XIII). Allí se indicó que, en caso de optar por la póliza de caución para la garantía de cumplimiento de contrato, deberá contratarse una póliza

abierta, sin vencimiento, conformándose por el CIEN POR CIENTO (100%) del monto anual de la oferta (12 meses). Cabe mencionar que esta modificación no conlleva un perjuicio económico para PFBA y a su vez permite viabilizar la participación de una mayor cantidad de oferentes. A su vez, se adecuaron las condiciones de devolución de la garantía de cumplimiento de contrato (en caso de constituirse en efectivo) y el momento en que dejará de ser ejecutable la póliza (en caso de constituirse con una caución)...”.

Por otro lado, manifestó que: *“...dentro de los requisitos administrativos solicitados a las personas jurídicas (artículo 10.1), se aclaró que la opción de constituir una garantía equivalente al 20% del contrato, en realidad corresponde al 20% del total de la oferta, y que la garantía debe conformarse por el plazo de validez de dicha oferta, en las condiciones del artículo 13 del pliego. En tanto, se incorporó como opción para las personas jurídicas presentar una garantía propietaria, a los efectos de ampliar las opciones para demostrar solvencia. A su vez, se realizó una corrección en la Grilla de Ponderación que consta en el pliego dentro del Anexo XIV, debido a un error material involuntario que se verificó en la misma...”.*

Finalmente indicó que a los fines de brindar a los interesados la posibilidad de efectuar consultas relacionadas con el contenido de la circular modificatoria, se extendió el periodo para realizar las mismas hasta el día 2 de octubre del corriente año a las 12:00.

Que, mediante IF-2025-00002781-PFBA-GLAYC#PFBA, se incorpora a orden nro. 25 el acta de recepción de ofertas de fecha 6 de octubre de 2025.

Que, a orden nro. 27, obra Acta de Constatación Notarial certificado por escribana, correspondiente a la apertura de sobres de las ofertas del Concurso Público N° 11.

Que, a orden nro. 28, se incorpora la oferta presentada por PERRBO S.A. junto con su documentación y el certificado de visita del Inmueble de fecha 25/9/2025.

Que, a orden nro. 29, se incorpora la oferta presentada por AM SPORT S.A. junto con su documentación y el certificado de visita del Inmueble de fecha 25/9/2025.

Que, a orden nro. 31, se adjunta mediante IF-2025-00002908-PFBA-GLAYC#PFBA intercambio de correos electrónicos mediante los cuales se solicita información complementaria a PERRBO S.A. y el mismo acompaña nuevamente documentación.

Que, a orden nro. 32, se adjunta mediante IF-2025-00002910-PFBA-GLAYC#PFBA intercambio de correos electrónicos mediante los cuales se solicita información complementaria a AM SPORT S.A. y el mismo acompaña nuevamente documentación.

Que, a orden nro. 34, obra el Dictamen de evaluación de ofertas, identificado como IF-2025-00002981-PFBA-GLAYC#PFBA, mediante el cual la Comisión Evaluadora conformada y designada realiza una detallada evaluación técnica, económica y jurídica de las ofertas presentadas y señala respecto a la oferta presentada por AM SPORT S.A que: *“...Habiéndose dado acabado cumplimiento a la totalidad de la documentación requerida, no se advierte impedimento legal alguno para considerar válida la oferta presentada por AM SPORT S.A...”.*

Asimismo, respecto de la oferta presentada por GRUPO PERRBO S.A. manifiesta que: *“...Mediante el Informe N° IF-2025-00002908-PFBA-GLAYC#PFBA, se requirió la subsanación de tales omisiones, las cuales fueron cumplimentadas parcialmente conforme surge del mismo informe mencionado. Adicionalmente, el oferente propuso formas alternativas de garantía no contempladas en el Pliego, según lo establecido en el artículo 10.1, respecto a la acreditación de la solvencia, lo cual tuvo lugar al momento de efectuarse el requerimiento de subsanaciones. En virtud de lo expuesto, la oferta no cumple con los requisitos exigidos, por lo que se advierte impedimento legal para considerar válida la oferta presentada por Grupo PERRBO S.A...”.*

La Comisión Evaluadora acompaña la grilla de ponderación respecto a la información analizada de los oferentes de la cual surge:

- AM SPORT S.A: 88 puntos

Finalmente, la Comisión concluye que: “...se recomienda al Director Ejecutivo, la adjudicación del renglón N° 1 a la oferta presentada por AM SPORT S.A., ya que ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos, supera el precio de base en un 22,16% 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. 36, mediante IF-2025-00002990-PFBA-GLAYC#PFBA obra la constancia de difusión del Dictamen de Evaluación de Ofertas.

Que, a orden nro. 37, obra la publicación del referido Dictamen en la página web de la Sociedad.

Que, mediante IF-2025-00003036-PFBA-GLAYC#PFBA, obra Dictamen Jurídico, emitido por el Gerente Legal, Administrativo y Contable de la Sociedad, en el cual manifiesta 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. Respecto recomendación efectuada por parte de la Comisión Evaluadora, esta GLAYC considera oportuno informarle a la empresa al momento de notificarle la adjudicación del Concurso, sobre el excedente de la superficie que ocupa el plano por sobre lo concursado, así como incluir una cláusula dentro del contrato de locación a suscribirse de toma de conocimiento y deslinde de responsabilidad por parte de PFBA. ...”.

Asimismo, concluye que: “... En virtud de lo expuesto, puede colegirse 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 AM Sport S.A. para el inmueble ubicadas en el barrio de Palermo, calle SIN NOMBRE OFICIAL (Continuidad de la calle Atacalco 1975 y 1915), las cuales tienen acceso por Costa Rica 5299 y El Salvador 5299., 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, deslinándose 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 el renglón N° 1 a la oferta presentada por **AM SPORT S.A.**, ya que ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos, supera el precio de base en un 22,16% 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 del Renglón N° 1 a la oferta presentada por **AM SPORT S.A.**, por resultar la única oferta que cumple con los requisitos establecidos, supera el precio de base en un 22,16% y presenta un proyecto con alto potencial para revitalizar el espacio, en virtud de la evaluación técnica, económica y jurídica realizada por la Comisión Evaluadora conformada y designada, 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.

