



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Año: 2026

Informe

Número:

Referencia: EX-2025-00003530- -PFBA-GP#PFBA - Concurso Público N° 14 - Elevación a Directorio

VISTO: el Expediente N° EX-2025-00003530- -PFBA-GP#PFBA por el cual tramita el Concurso Público N° 14 (en adelante, “El Concurso”) para dar en locación un predio ubicado en la calle Yerbal 1255, localizado en la Manzana 38B, Parcela 000A (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-2025-00003560-PFBA-DE#PFBA se aprobó la convocatoria, para el procedimiento de Concurso Público N° 14, que tuvo por objeto dar en locación un predio ubicado en la calle Yerbal 1255, localizado en la Manzana 38B, Parcela 000A, que forma parte del Playón Ferroviario de Caballito, y fue aprobado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificado como IF-2025-00003547-PFBA-GLAYC#PFBA.

Que a órdenes nros. 17/18 obran las publicaciones en el Boletín Oficial de la República Argentina (B.O.R.A) y en la página web de la Sociedad según lo establece el Reglamento de Compras y Contrataciones (en adelante, el “Reglamento”).

Que, a orden nro. 21 mediante IF-2025-00003846-PFBA-GLAYC#PFBA se acompaña el acta de recepción de oferta de fecha 17 de diciembre de 2025.

Que, a orden nro. 23, obra informe identificado como IF-2025-00003857-PFBA-GLAYC#PFBA en el cual se acompaña como archivo embebido la Escritura N° 624, correspondiente a la apertura de sobres de la oferta del Concurso Público N° 14 certificado por escribana.

Que, a orden nro. 25, obra informe identificado como IF-2025-00003885-PFBA-GLAYC#PFBA el cual contiene como archivo embebido, la oferta presentada por LA ESTACIÓN S.A., junto con su documentación y el certificado de visita del Inmueble de fecha 10/12/2025.

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. 27, se adjunta mediante IF-2026-00000001-PFBA-GLAYC#PFBA intercambio de correos electrónicos mediante los cuales se solicita subsanación de documentación al oferente. y el mismo acompaña correctamente la misma.

Que, a orden nro. 29, se agrega la solicitud de información complementaria y la respuesta del oferente mediante IF-2026-00000011-PFBA-GLAYC#PFBA.

Que, a orden nro. 30, obra el Dictamen de Evaluación de Ofertas, identificado como IF-2026-00000013-PFBA-GP#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, para el inmueble ubicado en Yerbal 1255... ”.

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-2025-00003885-PFBA-GLAYC#PFBA. ... ”.*

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.

Asimismo, teniendo presente que el interesado manifestó 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 previsto en el Artículo N° 5 del Pliego de Bases y Condiciones, se instruye a la Gerencia Legal, Administrativa y Contable a la modificación de la cláusula cuarta del modelo de contrato de locación comercial.

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 LA ESTACIÓN S.A., obtuvo **98,44** puntos.

Finalmente, la Comisión concluye que: *“ ... 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. (...) 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. ... ”.*

Que, a orden nro. 32, obra la publicación del referido Dictamen en la página web de la Sociedad.

Que, a orden nro. 33, mediante IF-2026-00000020-PFBA-GLAYC#PFBA obra la constancia de difusión del Dictamen de Evaluación de Ofertas.

Que, a orden nro. 35 mediante Providencia N° PV-2026-00000027-PFBA-GLAYC#PFBA el Gerente Legal, Administrativo y Contable solicita acompañar el correo electrónico invitando a la participación en el presente Concurso, toda vez que se omitió incorporar el mismo a las actuaciones

Que, en virtud de ello, a orden nro. 36, mediante IF-2026-00000028-PFBA-GLAYC#PFBA lucen invitaciones mediante correo electrónico a los potenciales oferentes.

Que, mediante IF-2026-00000039-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 dejó constancia que se solicitó al oferente subsanación de la documentación presentada, así como documentación adicional, lo que se agregó al expediente mediante Informe N° IF-2026-00000001-PFBA-GLAYC#PFBA e IF-2026-00000011-PFBAGLAYC#PFBA respectivamente. Asimismo manifestó 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)... ”.*

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 a lo manifestado en el Dictamen de la Comisión Evaluadora en el aspecto económico respecto al control de las inversiones propuestas en la oferta bajo análisis, y en el aspecto jurídico en cuanto a la renuncia por parte del oferente de la prescindencia del período de gracia de tres (3) meses y a la bonificación establecida para los tres (3) meses subsiguientes, 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. Asimismo se instruye a la Coordinación Jurídica a modificar la cláusula cuarta del modelo de contrato de locación contenido en el Pliego de Bases y Condiciones del presente Concurso bajo análisis ... ”.*

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 LA ESTACIÓN S.A. para el inmueble ubicado en el barrio de Caballito con frente a la calle Yerbal 1255, situado dentro de la Manzana 38B, Parcela 000A propiedad de PFBA, 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 **LA ESTACIÓN S.A.**, ya que ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos, su oferta económica supera el precio de base en un 10.52% 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 **LA ESTACIÓN S.A.**, por resultar la única oferta presentada válida al cumplir en su totalidad con los requisitos establecidos, por presentar una oferta económica superadora al precio base en un 10.52% 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.