

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 20 de noviembre de 2019

Señores

Miembros del Directorio de

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Av. Ramos Mejía 1302, Piso 3º,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

Ref.: Licitación Pública para la concesión de uso y explotación comercial de doce (12) locales ubicados entre la Av. Santa Fe N° 4608 y Av. Santa Fe N°4650, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de ciento veinte (120) meses – Propuesta de adjudicación.

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a los Sres. miembros del Directorio de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (la “Sociedad”) en mi carácter de Gerente General de la Sociedad con motivo de la Licitación (conforme dicho término se define más adelante), a los efectos de someter a su consideración la presente propuesta de adjudicación bajo la Licitación, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo b. 5 Sección VI del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad, conforme las explicaciones y fundamentos que se detallan a continuación:

- I. El Directorio de la Sociedad resolvió por reunión de fecha 11 de octubre de 2019, pasada al Acta de Directorio N°31, aprobar la convocatoria a una licitación pública para la concesión de derechos de uso y explotación comercial a ciento veinte (120) meses de doce (12) locales comerciales de titularidad de la Sociedad ubicados entre la Av. Santa Fe N°4608 y Av. Santa Fe N°4650, en el barrio de Palermo, Comuna 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificados con el CIE N° 0200048520, todo ello de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad (la “Licitación”).
- II. En dicha reunión, el Directorio de la Sociedad aprovechó la oportunidad para aprobar el pliego de bases y condiciones que regiría la presentación de las ofertas de potenciales interesados bajo la Licitación (el “Pliego”).
- III. Luego de lo resuelto por el Directorio de la Sociedad, con fecha 11 de octubre de 2019, la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) realizó junto con la Sociedad la reunión informativa

denominada: “Oportunidades para desarrollar Palermo. Concesiones comerciales en ubicaciones emblemáticas” en donde se publicitó, explicó y se respondieron dudas acerca de la Licitación a un número indeterminado de posibles oferentes. La misma se desarrolló en la Sala Mitre de la AABE, informando dicho organismo que se convocó a la reunión mediante flyers en su base de datos de 1960 personas el día 7 y 8 de octubre de 2019; se envió un flyer **por Reporte Inmobiliario** con una base de 130.000 personas el día 8 de octubre de 2019; y se envió un flyer de fecha 23 de octubre de 2019 a la base de datos del organismo con la fecha de apertura de ofertas de la Licitación. En tal sentido, la AABE adjunta un listado de personas que asistieron a la reunión informativa antes referida, con nombre, apellido, DNI y mail, flyer de la reunión, presentación y flyer con fecha de apertura.

- IV. El 18 de octubre de 2019 se procedió a efectuar la publicación del Pliego en la página web de la Sociedad www.playasferroviarias.com.ar bajo el título “*Concesión de uso para la explotación comercial de doce (12) locales ubicados entre la Av. Santa Fe N° 4608 y Av. Santa Fe N° 4650, CABA, por el plazo de ciento veinte (120) meses*”, motivo por el cual se publicó formalmente el llamado a la Licitación, conforme lo dispuesto por el artículo b) 3 de la Sección VI del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad.
- V. De forma adicional a la publicaciones antes mencionadas, desde el 18 de octubre de 2019 hasta el 7 de noviembre de 2019, se publicó la convocatoria a la Licitación en la página web de la Unión Argentina de Proveedores del Estado www.uape.org.ar, conforme lo permite el artículo del Reglamento anteriormente citado y de acuerdo surge de lo informado por dicha organización.
- VI. Una vez finalizado el plazo para la presentación de las ofertas, el día 7 de noviembre de 2019 se llevó a cabo el acto de cierre de recepción de ofertas, labrándose el acta respectiva, en virtud de la cual se dejó constancia de que fue presentada en la Licitación la cantidad total de una (1) oferta.
- VII. Mediante Acta Notarial de fecha 7 de noviembre de 2019, a cargo del Escribano Adscripto de la Escribanía General de Gobierno de la Nación Dr. HORACIO A. D`ALBORA, se dejó constancia del acto de apertura de ofertas de la Licitación y de la única oferta recibida correspondiente a la Sociedad Ridoso S.A. (“Ridoso”), una sociedad anónima debidamente constituida bajo las leyes de la República Argentina.

- VIII. En la oferta efectuada por parte de Ridoso, se aclara que la misma es una sociedad constituida el 21 de diciembre de 2018 y que su ejercicio cierra el 30 de noviembre de cada año, por lo que adujeron la imposibilidad material de presentación de los estados contables de la sociedad conforme a lo exigido en el Pliego.
- IX. En tal sentido, el artículo 7.5 inciso B, sub inciso (b-3) del Pliego establece como requisito de documentación formal a presentar en el marco de la Licitación, para el caso en que el oferente fuera una persona jurídica, la *“copia de los estados contables correspondientes al último ejercicio aprobado y el informe de auditor independiente, ambos certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas”*.
- X. En relación con lo dicho anteriormente y frente a la imposibilidad fáctica de acompañar estados contables, Ridoso acompañó como muestra de su solvencia una escritura traslativa de dominio de fecha 4 de abril de 2019, mediante la cual se le transfiere a Ridoso el dominio sobre la unidad funcional número uno del piso subsuelo y planta baja del inmueble sito en Esmeralda N°695 y N°697, formando esquina a la calle Viamonte N°788 y N°790, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- XI. Asimismo, en su oferta Ridoso manifiesta con carácter de declaración jurada que poseen la solvencia financiera y patrimonial para cumplir con el pago del canon de la concesión objeto de la Licitación en la forma y especie prevista en el Pliego, conforme lo prescribe el artículo 7.1 punto e) del mismo.
- XII. El canon mensual propuesto por Ridoso asciende a la suma de pesos tres millones doscientos cincuenta mil (\$3.250.000), y teniendo en cuenta los ciento veinte (120) meses que duraría la concesión, el canon por el plazo total asciende a la suma de pesos trescientos noventa millones (\$390.000.000), siendo el mismo un canon sumamente competitivo en el mercado y muy por encima del canon base total de pesos doscientos cuarenta millones (\$240.000.000) consignado en el Pliego.
- XIII. Asimismo, el equivalente en UVAs del canon propuesto por Ridoso es de 79.500,9785 UVAs mensual y 9.540.117,42 UVAs en concepto de canon ofrecido por el plazo total. La suma expresada en UVAs fue convertida por Ridoso de pesos a UVAs conforme a la cotización especificada en el Pliego y de conformidad con las formalidades en la exposición del canon exigidas por el Pliego.
- XIV. Es del caso destacar que actualmente la Sociedad recauda la suma de aproximadamente pesos doscientos cincuenta mil (\$250.000) en

concepto de canon mensual por la totalidad de los locales objeto de la presente Licitación. Ello obedece a que se fueron prorrogando los permisos precarios otorgados por anteriores administraciones de gobierno (anterior a la creación de la Sociedad) hasta tanto se llamase a licitación para la concesión de toda la cuadra comercial, de acuerdo a los principios destacados por el Reglamento de Compras y Contrataciones así como los “Lineamientos de Buen Gobierno” emitidas por la Decisión Administrativa N° 85/18. Sin embargo, dichas prórrogas se hicieron estableciendo, entre otros requisitos, el pago de un canon actualizado y que surgiera de una tasación emitida por un organismo público con experiencia en valuación de inmuebles comerciales (como lo es el Banco Ciudad de Buenos Aires), de forma tal de cumplir con los principios de integridad y transparencia en la gestión. Ahora bien, en el caso que nos ocupa, la oferta presentada equivale a una suma superior al 1290% de lo recaudado mensualmente por la Sociedad por dichos locales, representando esto una mejora sustancial en la gestión comercial realizada hasta ahora.

- XV. Por otra parte, el contrato de concesión que la Sociedad firmaría con Ridoso en la eventual adjudicación de la concesión objeto de la Licitación, prevé en su cláusula décimo octava, en línea con el artículo décimo quinto del Pliego, que el concesionario constituya un depósito o seguro de caución en favor de la Sociedad del diez por ciento (10%) del canon total propuesto para la concesión, en garantía del cumplimiento del pago del canon propuesto por el concesionario y demás obligaciones derivadas del contrato de concesión. De ser así, dicha garantía alcanzaría la suma de pesos treinta y nueve millones (\$39.000.000).
- XVI. Que esta Gerencia General entiende que el defecto formal de no haber acompañado los estados contables no podría serle exigible al oferente, teniendo en cuenta las especiales circunstancias de que Ridoso no puede emitir estados contables irregulares en razón de que no se ha producido al día de la fecha el primer cierre de su ejercicio. Sin perjuicio de ello, la Agencia de Administración de Bienes informó a esta Gerencia que Ridoso no tiene deuda frente al Estado Nacional como proveedor del mismo.

Se informa al Directorio que se ha efectuado dictamen legal por la asesora legal de la Sociedad indicando que se dio cumplimiento con los procedimientos de contratación.

En virtud de todo lo anterior, y para el caso que el Directorio de la Sociedad comparta el criterio aquí adoptado, esta Gerencia General propone que por las razones arriba expresadas la Licitación sea adjudicada a Ridoso S.A., único oferente en el procedimiento de Licitación.



Playas Ferrovias de Buenos Aires
2019-Año de la Exportación

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: INFORME DE GERENCIA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.