



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Acta firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ Acta de Comisión Evaluadora - Contesta Impugnación Parque Tres de Febrero -
EX-2025-09315935-GCABA-DGCOYP

Licitación Pública de etapa múltiple para la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del bien inmueble del dominio público de la ciudad autónoma de buenos aires, ubicado en el lago “el vivero” y el lago “la rosaleta” del parque tres de febrero, por el término de cinco (5) años y en el marco de lo previsto en la Ley N° 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y su Decreto Reglamentario N° 129/GCABA-AJG/23;

Acta de la Comisión de Evaluación de Ofertas – Contesta Impugnación

Parque Tres de Febrero

DIRECTOR GENERAL DE LA

DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES Y PERMISOS

Dr. Agustín González Calderón

S. _____ / _____ D.

En el día de la fecha, se reúnen los abajo firmantes miembros de la Comisión de Evaluación de Ofertas, designados por Disposición N° 205/GCABA-DGCOYP/24 y su modificatoria N° 227/GCABA-DGCOYP/25, para la Licitación Pública de etapa múltiple para la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble ubicado en Andrés Bello S/N° entre Av. De los Ombúes y Av. Tornquist – Nomenclatura catastral: Circunscripción 17 Sección 23 Manzana 159; Av. Infanta Isabel 410 entre Marcelino Freyre y Av. Iraola - Nomenclatura Catastral: Circunscripción 18 Sección 21 Manzana 131; el espacio verde público delimitado por Av. Infanta Isabel, Av. Pte. Pedro Montt, calle John Fitzgerald Kennedy y Av. Del Libertados - Nomenclatura Catastral: Circunscripción 18 Sección 21 Manzana 126; el espacio verde público delimitado por las calles Av. Infanta Isabel, Av. Cnel. Marcelino E. Freyre – Nomenclatura Catastral: Circunscripción 18 Sección 21 Manzana 135, en el Parque Tres de Febrero, de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el término de cinco (5) años, en el marco de lo previsto en la Ley N° 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y su Decreto Reglamentario N° 129/GCABA-AJG/23.

Cabe mencionar que, luego de haber efectuado una revisión de la documentación contenida en el Expediente Electrónico N° EX-2025-09315935-GCABA-DGCOYP, ingresada a través del Portal Buenos Aires Compras (BAC), corresponde reseñar los siguientes aspectos relativos a los antecedentes.

Mediante la Disposición N° 136/GCABA-DGCOYP/25 se aprobaron los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas con sus respectivos Anexos, y se dispuso el llamado a Licitación Pública de etapa múltiple N° 10002-0271-LPU25 al amparo de lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6.764), su Decreto Reglamentario N° 129-GCABA-AJG/23 para el día 23 de julio de 2025 a las 11:00 horas a través del Portal Buenos Aires Compras (BAC), fijándose un canon base de PESOS UN MILLÓN CIEN MIL (\$ 1.100.000.-).

En ese sentido, en la fecha referida ut supra, se llevó a cabo el acto de apertura de ofertas IF-2025-30630978-GCABA-DGAI, recibándose dos (2) ofertas las cuales corresponden a las firmas EXPLOTACIONES COLONIALES SRL (CUIT N° 30-70836673-7) y LOS LAGOS DE PALERMO SA (CUIT N° 30-57338471-3).

Cabe destacar que a través de RE-2025-31610639-GCABA-DGCOYP y RE-2025-31076470-GCABA-DGCOYP, ambos oferentes presentaron observaciones en relación a las ofertas.

Teniendo en consideración lo expuesto precedentemente y lo establecido por el artículo 29 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares “(...) *En atención a ello, la Comisión de Evaluación de Ofertas realizará una preselección de los oferentes tomando en consideración los rubros y criterios establecidos en los artículos 27 “Antecedentes Técnicos y Empresarios” y “Calidad del Proyecto” del PBCP. Aquellas ofertas que hayan tenido una calificación de cómo mínimo ochenta (80) puntos en los Antecedentes Técnicos y Empresarios y en la Calidad del Proyecto, participarán de la segunda etapa correspondiente a la Oferta Económica. (...)*”, esta Comisión Evaluadora entendió que correspondía preseleccionar las ofertas de las firmas EXPLOTACIONES COLONIALES SRL (30-70836673-7) y de LOS LAGOS DE PALERMO SA (CUIT N° 30-57338471-3).

Es por ello que, en fecha 27 de agosto de 2025, se emitió el Acta de Preselección de Ofertas identificado como IF-2025-36038339-GCABA-DGCOYP, con su Anexo de puntajes IF-2025-36010978-GCABA-DGCOYP, que fuera debidamente publicado y notificado a los oferentes.

Sin embargo, el día 4 de septiembre de 2025, la firma LOS LAGOS DE PALERMO S.A. interpuso una impugnación contra el Acta de Preselección de Ofertas anteriormente referido, identificada como RE-2025-37573065-GCABA-DGCOYP.

En virtud del análisis exhaustivo realizado por esta Comisión Evaluadora de Ofertas, y tras una consideración detenida de los planteos formulados por la firma impugnante, en especial aquellos expuestos en el apartado “IV. AGRAVIOS Y FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN”, punto “d) Objeto Social incompatible con el Objeto de la Licitación - RECHAZO DE LA OFERTA”, se considera fundado hacer lugar a la impugnación presentada por LOS LAGOS DE PALERMO S.A.

Si bien la firma Explotaciones Coloniales SRL acompañó en su presentación un convenio de asesoramiento técnico suscripto con Parque de la Costa S.A. a los fines de acreditar experiencia indirecta en la administración de espacios recreativos, esta Comisión entiende que dicha documentación resulta insuficiente para convalidar la idoneidad técnica específica requerida por el objeto de la presente licitación pública. La experiencia debe ser demostrable y debidamente acreditada por parte del oferente, debiendo acompañar, la documentación respaldatoria de cualquier contrato de asesoramiento que se presente. En ese sentido, al no cumplimentar con la documentación del mencionado contrato de asesoramiento, esta comisión entiende que procede la rectificación del puntaje otorgado oportunamente a Explotaciones Coloniales SRL.

En lo que respecta al punto “m) Inconsistencias en la fuente de financiación: mutuo con REXYS S.A.”, y luego de un riguroso análisis contable-financiero llevado a cabo por esta Comisión, se ha verificado que el acuerdo de mutuo

presentado como respaldo económico carece de solvencia técnica. Específicamente, el mutuante REXYS S.A. no acredita, mediante sus estados contables, la capacidad financiera necesaria para respaldar el préstamo comprometido. Dicha inconsistencia no puede ser soslayada ni minimizada, en tanto compromete directamente la viabilidad económica de la oferta y representa un incumplimiento del principio de razonabilidad financiera exigido en todo procedimiento licitatorio. En consecuencia, corresponde reducir el puntaje asignado en esta dimensión, respecto de la firma Explotaciones Coloniales SRL.

Por último, en relación a la observación formulada en el punto “n) *Observación sobre el Flujo de Fondos*”, esta Comisión Evaluadora considera que debe hacerse lugar a lo impugnado. Si bien la presentación formal del flujo de fondos cumple con los requisitos estructurales del pliego, su análisis sustantivo revela inconsistencias: tanto la fuente de financiación como la proyección de solvencia económica no resultan adecuadas ni sostenibles en el tiempo. Estas deficiencias comprometen seriamente la ejecución del objeto licitatorio y, por tanto, afectan de manera sustancial la confiabilidad de la oferta.

Como consecuencia de las rectificaciones efectuadas en lo que respecta a la evaluación técnica y financiera, la oferta de Explotaciones Coloniales SRL no alcanza el mínimo establecido en el art. 29 del PBCP, motivo por el cual corresponde su rechazo.

Cabe destacar que esta Comisión Evaluadora ha emitido nuevo Anexo de Puntajes luego de las consideraciones esgrimidas ut supra, el cual obra como IF-2025-39910934-GCABA-DGCOYP y se encuentra adjuntado en 'Archivos de Trabajo'.

En mérito a lo expuesto, esta Comisión Evaluadora resuelve aconsejar: i) Hacer lugar a la impugnación interpuesta por LOS LAGOS DE PALERMO S.A.; ii) Rechazar la oferta de EXPLOTACIONES COLONIALES SRL, por no alcanzar el puntaje mínimo; iii) Preseleccionar la oferta de LOS LAGOS DE PALERMO S.A.

Por lo expuesto, se elevan los presentes obrados para su consideración y notificación a los interesados.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:29:04 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:53:11 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:59:50 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:59:52 -03:00

Parque Tres de Febrero - Lagos de Palermo	OFERENTES	
Licitación Pública de etapa múltiple N° 10002-0271-LPU25	Explotaciones Coloniales SRL	Lagos de Palermo SA
ANTECEDENTES TÉCNICOS Y EMPRESARIOS		
EXPERIENCIA EMPRESARIAL Y SOLVENCIA PATRIMONIAL (Máximo 60 puntos):		
Solvencia Patrimonial (40 puntos)		
Financiamiento de la inversión (Maximo 15 puntos)	0	15
Flujo de Fondos o evaluación financiera teniendo en consideración el canon base (Maximo 15 puntos)	12	15
Índices Financieros (Maximo 5 puntos)	5	5
Antecedentes impositivos (Maximo 5 puntos)	5	3
Experiencia en el Tipo de Explotación (20 puntos)		
Antigüedad de la sociedad (Maximo 3 puntos)	1,5	3
Experiencia en la actividad (Maximo 15 puntos)	7	15
Referencia Bancaria (Maximo 2 puntos)	1	1,5
CALIDAD DEL PROYECTO:(40 puntos)		
Anteproyecto General (Máximo 25 puntos)	18,5	24
Propuesta edilicia (Maximo 10 puntos)	8	9
Propuesta funcional (Maximo 5 puntos)	4	5
Relacion entorno (Maximo 5 puntos)	4	5
Inversion y plan de trabajo (Maximo 5 puntos)	2,5	5
Unidades acuáticas (Máximo 15 puntos)	15	15
TOTAL	65	96,5



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

Hoja Adicional de Firmas
Anexo firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ Anexo I - Acta de Preselección de la Licitación Pública “Espacios en Parque Tres de Febrero” - Proceso 10002-0271-LPU25 - EX-2025-09315935-GCABA-DGCOYP

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 10:43:58 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:04:48 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:08:18 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.18 12:08:19 -03:00