



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Acta firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Acta de Preselección - Licitación Pública del Espacio ubicado en el Sector N° 5 “Costa Salguero” Distrito U14 denominado “Distrito Joven – Costanera Norte” (Etapa 1) - EX-2025-10195821- -GCABA-DGCOYP.

LICITACIÓN PÚBLICA DE ETAPA MÚLTIPLE BAJO EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA, CONFORME LEY N° 6.246, PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UN ESPACIO UBICADO EN EL SECTOR N° 5 “COSTA SALGUERO”, CONFORME PLANO OBRANTE COMO ANEXO I DE LA LEY N° 5.961, CORRESPONDIENTE AL DISTRITO U14 “DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE” (ETAPA 1) POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS.

Acta de Preselección de la Comisión de Evaluación de Ofertas.

DIRECTOR GENERAL DE LA

DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES Y PERMISOS

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, correspondiente a la Licitación Pública de etapa múltiple bajo el régimen de concesión de obra pública conforme Ley N° 6.246 (texto consolidado por Ley N° 6.764), para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de un espacio perteneciente al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en el Sector N° 5 “Costa Salguero” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley N° 5.961, correspondiente al Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte”, con Nomenclatura Catastral Circunscripción 19, Sección 15, Manzana 184, por el término de diez (10) años, y luego de haber efectuado una revisión de la documentación contenida en el Expediente Electrónico EX-2025-10195821-GCABA-DGCOYP, la cual se desarrolló en el curso de las reuniones realizadas hasta el presente, corresponde reseñar los siguientes aspectos relativos a los antecedentes:

Por Ley N° 5.961, se autorizó al Poder Ejecutivo a otorgar en concesión de uso y explotación a los espacios ubicados en el polígono identificado en su Plano Anexo I, Distrito U14 – “Distrito Joven – Costanera Norte”, por un plazo de hasta diez (10) años, autorizándose asimismo a la construcción en los espacios de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sujetos a concesión u otorgamiento de uso y explotación mediante el régimen de obra pública o concesión de obra pública, y de acuerdo a los lineamientos generales contenidos en la mencionada Ley.

Mediante Resolución N° 3310/GCABA-MHFGC/25, se aprobó el Pliego Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas, ambos con sus respectivos Anexos; y se dispuso el llamado para el día 9 de septiembre de 2025, estableciendo la presentación de ofertas hasta las 12:00 horas y la apertura de ofertas a las 12:30 horas, fijándose un canon base en la suma de PESOS CIENTO VEINTE MILLONES (\$ 120.000.000.-).

En tal sentido, mediante RE-2025-37257552-GCABA-DGCOYP y RE-2025-37163807-GCABA-DGCOYP, se realizaron consultas en relación al Pliego Único de Bases y Condiciones N° PLIEG-2025-32297424-GCABA-DGCOYP, siendo éstas contestadas en el IF-2025-37281323-GCABA-DGCOYP.

Del Acta de cierre de plazo de presentación de ofertas y de apertura de ofertas (IF-2025-40726607-GCABA-DGCOYP), labradas por el Escribano Diego Mariano Mage, surge que se presentaron TRES (3) ofertas correspondientes a las firmas LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8), LJM PARKING S.R.L. (30-71533702-5) y la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A.

Las firmas LJM PARKING S.R.L., LA RURAL S.A. y la UT PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. solicitaron la vista de las ofertas mediante correo electrónico. Las mismas fueron otorgadas por el mismo medio.

Mediante RE-2025-40632276-GCABA-DGCOYP y RE-2025-40636070-GCABA-DGCOYP, la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. presentó observaciones a las ofertas de LA RURAL S.A. y LJM PARKING S.R.L., de acuerdo con el artículo 29 del PUBC.

Posteriormente, la firma LA RURAL S.A. solicitó la toma de vista y extracción de copias del expediente por el que tramita la Licitación Pública, mediante RE-2025-41308564-GCABA-DGCOYP la cual fue otorgada según consta en el IF-2025-43789956-GCABA-DGCOYP. Como consecuencia de dicha vista, la misma firma formuló aclaraciones (RE-2025-43001533-GCABA-DGCOYP) a las observaciones presentadas por la Unión Transitoria.

Habiéndose este órgano abocado al análisis pormenorizado de las Ofertas presentadas, las observaciones, aclaraciones y de conformidad con los criterios de evaluación establecidos en el artículo 37 del Pliego Único de Bases y Condiciones, se procedió a asignar los puntajes tal como surge del Anexo I del presente Acta (IF-2025-44254279-GCABA-DGCOYP).

A continuación, se detalla de forma resumida la evaluación de cada una de las ofertas presentadas:

LA RURAL S.A.

El Oferente ha dado cumplimiento con los requisitos y la documentación solicitada en el Pliegos Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas.

En cuanto a la integración urbana, presentan un plan de vinculación del predio, la ciudad, el parque y el río acorde a lo solicitado en los Pliegos.

La propuesta genera un impacto positivo sobre el frente de la Avenida Costanera, mediante la incorporación de usos complementarios, la eliminación de muros ciegos y edificios secundarios y la generación de un nuevo acceso al predio con carácter principal a través de una plaza seca nivelada. Respecto a la conexión con el río, incorporan sobre el actual edificio de cocheras, una terraza mirador con vista al río y locales gastronómicos.

El proyecto cumple con los lineamientos de sustentabilidad y se presentan documentos justificando cada decisión.

En cuanto a la arquitectura y diseño, cumple con lo requerido en el Pliego en porcentaje de transparencia, de cerramiento, como también con el parámetro de ocupación.

El programa de usos es adecuado y propone diversos horarios según actividad. Sin embargo, la Comisión Evaluadora hace saber que el proyecto técnico no alcanza el puntaje máximo dado que el uso flexible proyectado de la plaza seca entre pabellones, podría presentar problemas a futuro. Esto, toda vez que existe la posibilidad de que sea utilizada exclusivamente para explotación privada y no como explanada de encuentro abierto al público.

En cuanto a la capacidad financiera y liquidez, la oferta cumple con todos los requisitos solicitados en el Pliego, la documentación presentada demuestra la capacidad económica de la empresa y que cuenta con la liquidez necesaria para afrontar su proyecto. En cuanto a la Solvencia Patrimonial, se informa que aplicadas las fórmulas y escalas detalladas en el Pliego Único de Bases y Condiciones Particulares, la oferta recibe solo un (1) punto, sobre diez (10) posibles.

Por último, se comprueban los antecedentes de la empresa en el rubro: Centro de Exposiciones y Eventos, en coincidencia con el objeto de la Licitación. La oferta presenta documentación que demuestra más de 5 años de experiencia y da cumplimiento con lo requerido en el Pliego, alcanzando el máximo puntaje posible.

No obstante ello, vale la pena aclarar que esta Comisión Evaluadora no consideró a la hora de puntuar la oferta, el contrato de *know-how* con la Institución Ferial de Madrid (“IFEMA”), ya que no tiene ningún tipo de validez, toda vez que las cláusulas del mismo no disponen obligaciones entre las partes sino un compromiso de considerar un futuro convenio en caso de que La Rural S.A. resulte adjudicada.

PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. UT

El Oferente ha dado cumplimiento con los requisitos y la documentación solicitada en el Pliegos Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas.

El anteproyecto general cuenta con renders y documentación técnica completa, acorde a la magnitud de la licitación.

Respecto a la integración urbana, la conexión con el entorno se ajusta a lo solicitado en el Pliego de Especificaciones Técnicas. A su vez, propone un programa de usos complementarios al principal, ampliando los horarios de funcionamiento del predio. Además, incorpora un nuevo pabellón con terraza verde, que fomenta el vínculo ciudad-parque-río, desde el mirador.

En cuanto a la arquitectura y diseño, se plantea la demolición del Pabellón 6 y la ejecución de una nueva edificación lindera al actual Pabellón 5, cumplimentando con los parámetros de ocupación establecidos en los pliegos. Asimismo, se propone la construcción de una nueva edificación en el sector 3 con destino gastronómico y eventos de menor envergadura. Todo ello, beneficia a la Ciudad de Buenos Aires y mejora su patrimonio.

En relación a la sustentabilidad, la propuesta alcanza los lineamientos requeridos y presenta un plan detallado.

Por lo expuesto, y toda vez que la propuesta se focaliza en la puesta en valor de los edificios de exposiciones, la ampliación de estos y construcción de un nuevo pabellón y un nuevo espacio dentro del Sector 3 esta Comisión evaluadora le asigna el puntaje máximo respecto al anteproyecto general.

En cuanto a la capacidad financiera y liquidez, la oferta cumple con todos los requisitos solicitados en el Pliego, la

documentación presentada demuestra la capacidad económica de las empresas y que las mismas, y por lo tanto la Unión Transitoria también, cuentan con la liquidez necesaria para afrontar su proyecto. Para analizar la solvencia, por su parte, se aplicaron las fórmulas y escalas detalladas en el Pliego Único de Bases y Condiciones Particulares, y en función de estas, la oferta recibe ocho (8) puntos, sobre diez (10) posibles.

En referencia a los antecedentes podemos observar que las empresas que componen la Unión Transitoria, son empresas que cuentan con la antigüedad y experiencia requerida en el objeto de la licitación. Por su parte, los antecedentes respecto al rubro específico, quedan demostrados con los contratos de *Know How* con Buenos Aires Arena S.A. y de sublocación del uso con Exponenciar S.A. De la documentación que se acompaña de las empresas prestadoras, se observa que las mismas cumplen con los máximos puntajes ofrecidos por el Pliego Único de Bases y Condiciones.

LJM PARKING S.R.L.

El Oferente no ha dado cumplimiento con la totalidad de los requisitos y la documentación solicitada en el Pliegos Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas, necesarios para su correcta evaluación.

Sin perjuicio de ello, esta Comisión Evaluadora de Ofertas consideró que el proyecto presentado por la empresa no expresa nuevas propuestas que impulsen el espacio Distrito Joven y, por lo tanto, no alcanza el puntaje mínimo requerido por el Pliego Único de Bases y Condiciones. El diseño y sectorización del predio se plantea con un plan de mantenimiento que dejaría los espacios tal cual existen hoy en día, con la sumatoria de un área deportiva destinada a canchas de pádel.

Por otra parte, este proyecto no presenta espacios que articulen la relación entre edificios impulsando la relación con su entorno, como tampoco contempla un balance de superficies ni indica en memoria o en planos las superficies cubiertas y descubiertas parquizadas (en metros cuadrados), siendo imposible ponderar los criterios de evaluación A.2.2 y A.2.3, del Pliego de Único de Bases y Condiciones.

Al analizar la capacidad financiera y liquidez presentadas en la oferta, esta Comisión se encontró con que la oferta presentada no posee fondos propios suficientes para llevar adelante la inversión proyectada. Presenta un contrato de Mutuo para avalar dicho monto, pero no puede ser considerado, ya que la empresa mutuante tampoco demuestra fondos suficientes para avalar el mutuo.

En cuanto a los antecedentes empresariales, el oferente no posee experiencia vinculada al objeto principal de la Licitación: Centro de exposiciones y eventos. Sin perjuicio de ello, la oferta demuestra antecedentes en rubros accesorios, como se acredita con contratos propios y con los convenios de asesoramiento con las firmas Early Bird S.A., Pro Entertainment S.A. y Sociedad Expansiva S.A, quienes demuestran experiencia en la organización de eventos deportivos y en la explotación de playas de estacionamiento. En razón de ello esta Comisión considera que la oferta cumple con los requisitos de antigüedad, pero no cuentan con la envergadura suficiente para obtener el mayor puntaje.

Por todo lo expuesto hasta aquí y teniendo en consideración las Ofertas y el análisis efectuado en el presente Acta, esta Comisión de Evaluación de Ofertas entiende que las firmas LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8) (Oferta N° 1) y PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. UT (Oferta N° 2), han superado el puntaje mínimo estipulado por el Pliego Único de Bases y Condiciones resultando preseleccionadas en la presente Licitación Pública, conforme surge del Anexo I, IF-2025- 44254279-GCABA-DGCYP.

Por su lado la firma LJM PARKING S.R.L., no está en condiciones de avanzar a la siguiente etapa de la presente Licitación Pública, ya que su oferta no presenta los requisitos mínimos solicitados en los Pliegos, y por otra parte no

alcanza el puntaje mínimo necesario (85 puntos) para pasar a la segunda etapa, correspondiente a la apertura de la oferta económica.

Atento a todo lo aquí dictaminado, esta Comisión de Evaluación de Ofertas considera pertinente se proceda a la apertura del Sobre N° 2 oportunamente presentado por los oferentes LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8) y PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A UT.

Por lo expuesto, se eleva la presente para su consideración.

Sin otro particular, saludo a Ud. atte.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:42:10 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:42:41 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:42:59 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:43:00 -03:00



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

DISTRITO JOVEN SECTOR 5 - ETAPA 1					
			La Rural S.A.	Publirevistas SAU - Arte Gráfico Editorial Argentino S.A. UT	LJM Parking S.R.L.
A	Anteproyecto General	65	64	65	41,5
A.1.	Integracon urbana y de tejido	25	24	25	16
A.1.1.	Conexión con el entorno	12	12	12	6
A.1.2.	programa de usos proyectados	8	7	8	5
A.1.3.	Horario de uso	5	5	5	5
A.2	Arquitectura y Diseño	30	30	30	18
A.2.1.	Transparencia de cerramientos	13	13	13	13
A.2.2.	Superficie cubierta	10	10	10	5
A.2.3.	superficie descubierta	7	7	7	0
A.3	Sustentabilidad	10	10	10	7,5
A.3.1.	Calidad de los materiales	2	2	2	1
A.3.2.	Consumo de agua	2	2	2	2
A.3.3.	Reutilizacion de existencias	2	2	2	2
A.3.4.	Gestion de Residuos	2	2	2	1,5
A.3.5.	Eficiencia Energetica	2	2	2	1
B	Capacidad Financiera, Liquidez, Solvencia Patrimonial y Antecedentes Empresariales	35	26	33	22
B.1.	Capacidad Fianciera y Liquidez	15	15	15	15
B.2.	Solvencia patrimonial	10	1	8	0
B.3.	Antecedentes empresariales y construccion	10	10	10	7
	PUNTAJE TOTAL	100	90	98	63,5



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: Anexo I del Acta de Preselección - Licitación Pública Costa Salguero Etapa 1.

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

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:37:57 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:38:29 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:39:17 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.10.15 12:39:19 -03:00