



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Acta firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ EX-2025-09315935-GCABA-DGCOYP - Acta de Comisión contesta Impugnación de Explotaciones Coloniales S.R.L

Licitación Pública de etapa múltiple para la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del bien inmueble del dominio público de de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en el 'Lago de Regatas Ernesto Jaimovich' y el 'Lago del Rosedal' 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 de los botes y biciscafes 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

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 (v. N° de Orden 29) 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 a las 11:00 horas a través del Portal Buenos Aires Compras (BAC), fijándose un canon base de PESOS UN MILLÓN CIENTO 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 (v. N° de Orden 37), 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 (v. N° de Orden 189 y 190), ambos oferentes presentaron observaciones en relación a las ofertas, las que fueron debidamente analizadas por esta comisión.

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 (v. N° de Orden 196), con su Anexo de puntajes IF-2025-36010978-GCABA-DGCOYP (v. N° de Orden 195), que fuera debidamente publicado y notificado a los oferentes.

Sin embargo, el día 3 de septiembre de 2025, la firma LOS LAGOS DE PALERMO SA interpuso una impugnación contra el Acta de Preselección de Ofertas anteriormente referido, identificada como RE-2025-37573065-GCABA-DGCOYP, obrante en N° de Orden 198.

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, emitió el Acta de Preselección N° IF-2025-39934641-GCABA-DGCOYP (v. N° de Orden 199) con su respectivo Anexo de puntajes IF-2025-39910934-GCABA-DGCOYP (v. N° de Orden 200), en donde “*resuelve aconsejar: i) Hacer lugar a la impugnación interpuesta por LOS LAGOS DE PALERMO SA; ii) Rechazar la oferta de EXPLOTACIONES COLONIALES SRL, por no alcanzar el puntaje mínimo; iii) Preseleccionar la oferta de LOS LAGOS DE PALERMO SA*”.

En N° de Orden 202 obra el IF-2025-41316204-GCABA-SSABI, donde consta que el Acta de Preselección fue publicada en el Boletín Oficial y página web correspondiente.

En N° de Orden 208 se encuentra vinculado el IF-2025-41519791-GCABA-DGCOYP, el cual indica la publicación y notificación vía Buenos Aires Compras (BAC).

Posteriormente, en N° de Orden 215, obra una impugnación presentada por Explotaciones Coloniales SRL el día 1

de octubre del corriente año, contra el dictamen emitido por esta Comisión Evaluadora N° IF-2025-39934641-GCABA-DGCOYP (v. N° de Orden 199), mencionado en los párrafos precedentes.

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, consideramos que no corresponde hacer lugar a los planteos formulados por Explotaciones Coloniales SRL, en virtud de las siguientes consideraciones.

En primer lugar, Explotaciones Coloniales S.R.L indica que *“el Dictamen de selección es de fecha 27/08/25 y que la garantía de impugnación tiene fecha del 03/09/25 se evidencia que la misma debió considerarse inadmisibile por extemporánea”*.

Frente a esto, corresponde mencionar que si bien el Dictamen de Preselección tiene como fecha el día 27/08/2025, el mismo fue publicado en el portal Buenos Aires Compras (BAC) el día 29/08/2025, mientras que la firma LOS LAGOS DE PALERMO SA interpuso la impugnación el día 03/09/2025, por lo que la misma resulta temporánea y por tanto considerándose válida en tiempo y forma.

La fundamentación se sostiene en lo estipulado en el artículo 29 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el cual establece que *“Producido el Informe/Acta de Preselección, los oferentes tendrán **un plazo de tres (3) días a partir del día siguiente de su notificación a través del Portal Buenos Aires Compras (BAC)**, para tomar vista de todas las actuaciones y para efectuar impugnaciones a la preselección previo depósito de la garantía de impugnación a la preselección de ofertas.”*

Es por ello que esta Comisión Evaluadora aconseja no hacer lugar a lo planteado por Explotaciones Coloniales SRL al respecto de este punto.

En un segundo orden, la firma impugnante sostiene que da cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 inc. 11 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares *“mediante la suscripción de un Convenio de Asesoramiento Técnico con PARQUE DE LA COSTA SA (CUIT 30-65985887-4), aportando estatuto de Parque de la Costa, y un informe detallado de los antecedentes y capacidades operativas de la empresa interviniente”*.

Al respecto, esta Comisión Evaluadora sostiene que no corresponde hacer lugar a lo impugnado por la empresa Explotaciones Coloniales SRL en este sentido, toda vez que dicho convenio de asesoramiento técnico no es condición suficiente para asignar el mayor puntaje, conforme lo establece el Art. 27 PBCP, b. 2.2.

Para mayor abundamiento, el Anexo B del Pliego de Bases y Condiciones Particulares (PBCP) establece que *“la explotación comercial de: Servicio de botes, bichos y/o deslizadores acuáticos y como uso complementario alimentación en general, de conformidad con lo establecido en el PET”*.

Al respecto, y en concordancia con lo establecido en el Acta N° IF-2025-39934641-GCABA-DGCOYP (v. N° de Orden 199), corresponde transcribir lo redactado allí *“Si bien la firma Explotaciones Coloniales SRL acompañó en su presentación un convenio de asesoramiento técnico suscripto con Parque de la Costa SA 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 síntesis, en relación a lo impugnado en el punto N° 2 por parte de Explotaciones Coloniales SRL, esta Comisión Evaluadora, con las capacidades que le fueran conferidas, considera que no se encuentra acreditada fehacientemente

la idoneidad técnica en consonancia con lo dispuesto en el objeto de la presente licitación demarcado puntillosamente en el Anexo B del PBCP.

En tercer orden, la firma Explotaciones Coloniales SRL sostiene que *"El contrato de Mutuo fue irrevocablemente ofertado para aportar la suma de \$90.000.000 (pesos noventa millones) como capital para el financiamiento de las obras previstas. La oferta incluyó la correspondiente Declaración de Ganancias y los estados contables de REXYS SA del ejercicio 2024". A su vez, "esos estados contables acreditan un activo corriente de \$1.445.821.875,73, monto sobradamente suficiente para respaldar el financiamiento exigido".*

En este punto, esta Comisión Evaluadora indica que la solvencia del mutuante debe avalarse con los fondos existentes en el rubro caja y bancos no con la totalidad del activo corriente, ya que hay rubros que no tienen liquidez en el corto plazo ni son de realización inmediata. Cabe mencionar que la financiación de la inversión es fundamental en el análisis de la oferta porque es la base del compromiso de obra e inversión.

Por lo tanto, consideramos prudente no hacer lugar al punto N° 3 de la impugnación presentada por la firma Explotaciones Coloniales SRL

En última instancia, como cuarto orden, la empresa impugnante indica que se realizó una *"valoración indebida del Flujo de Fondos proyectado"*. Todo esto fundamentado en que *"La Comisión no puede invalidar una oferta por juicios especulativos sobre la sostenibilidad futura. Su función se limita a verificar formalmente la coherencia interna del proyecto presentado, no a prejuzgar la viabilidad futura"*.

Corresponde mencionar que esta Comisión Evaluadora ha tomado en consideración la coherencia interna del proyecto, brindándole un puntaje total de 12 puntos (teniendo en consideración que el mínimo es 0 y el máximo es 15).

No obstante, tal cual fue indicado y ratificado en este presente Acta, *"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"*.

Por lo tanto, esta Comisión Evaluadora precisa indicar que no corresponde hacer lugar al punto N° 4 de la impugnación presentada por Explotaciones Coloniales SRL

En mérito a lo expuesto, esta Comisión Evaluadora resuelve aconsejar: **i)** No hacer lugar a la impugnación interpuesta por EXPLOTACIONES COLONIALES SRL y **ii)** Ratificar en todos sus términos lo aconsejado en el Acta de Comisión obrante en N° de Orden 199 (IF-2025-39934641-GCABA-DGCOYP) del Expediente N° EX-2025-09315935- -GCABA-DGCOYP.

En consecuencia, se elevan los presentes obrados para su consideración y notificación a los interesados.

