



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Resolución firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2025-10195821-GCABA-DGCOYP. Resolución adjudicación

VISTO: Las Leyes 1.218, 5.961, 6.246 y 6.684 (textos consolidados por Ley 6.764), los Decretos 60/21 y modificatorios y 387/23 y modificatorios, las Resoluciones 3310/MHFGC/25 y 4658/MHFGC/25, el Expediente EX-2025-10195821-GCABA-DGCOYP y,

CONSIDERANDO:

Que por el expediente mencionado en el Visto tramita la Licitación Pública de etapa múltiple, bajo el régimen de concesión de obra pública conforme la Ley 6.246, para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de determinados espacios pertenecientes al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Sector N° 5 "Costa Salguero" conforme plano obrante como Anexo I de la Ley 5.961, correspondiente al Distrito U14 "Distrito Joven – Costanera Norte", con Nomenclatura Catastral Circunscripción 19, Sección 15, Manzana 184, por el plazo de diez (10) años;

Que por Ley 5.961 se autoriza al Poder Ejecutivo a otorgar en concesión el 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, y a la construcción en los espacios de dominio público de la Ciudad 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;

Que la Ley de Ministerios 6.684, en su artículo 18 inciso 16, atribuye al Ministerio de Hacienda y Finanzas la competencia para entender en lo relativo a las concesiones en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que el Decreto 387/23 y sus modificatorios, contempla entre las responsabilidades primarias de la Dirección General Concesiones y Permisos, la de entender en los procedimientos de licitaciones públicas de los bienes de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que impliquen otorgamiento de concesiones, así como la de asignar y administrar las concesiones y controlar que cumplan con los objetivos fijados en los pliegos licitatorios y demás instrumentos contractuales;

Que por Ley 6.246, se estableció el "Régimen de Contrataciones de Obra Pública" que debe observar el Sector Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en todos los contratos de obra pública que se celebren y/o ejecuten en la Ciudad, y los procedimientos de Licitación Pública para las concesiones de obra pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que mediante el Decreto Reglamentario 60/21 y sus modificatorios se aprobó la reglamentación de la Ley 6.246

y se fijaron los niveles de decisión y cuadro de competencias conforme se detalla en sus Anexos II, III y IV;

Que mediante Resolución 3310/MHFGC/25, se aprobó el Pliego Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas, ambos con sus respectivos Anexos para la presente licitación con el objeto de contratar el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de determinados espacios pertenecientes al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Sector N° 5 “Costa Salguero” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley 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 se dispuso el llamado para el día 9 de septiembre de 2025, 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);

Que en la fecha establecida se realizó la apertura de ofertas, habiéndose recibido tres (3) ofertas correspondientes a las firmas LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8), LJM PARKING S.R.L. (CUIT N° 30-71533702-5) y la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A., conforme surge del Acta Notarial identificada como IF-2025-40726607-GCABA-DGCOYP;

Que habiendo evaluado las ofertas y la documentación de los oferentes, la Comisión Evaluadora de Ofertas se expidió mediante Acta de Preselección de Ofertas identificada como IF-2025-44255822-GCABA-DGCOYP y su Anexo I, identificado como IF-2025-44254279-GCABA-DGCOYP, donde concluyó que correspondía preseleccionar las ofertas de las firmas LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8) y PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. UT, por haber superado el puntaje mínimo estipulado por el Pliego Único de Bases y Condiciones, habilitándolas para la segunda etapa, y desestimar la oferta de la firma LJM Parking S.R.L., por no cumplir los requisitos mínimos solicitados en los Pliegos para avanzar a la siguiente etapa;

Que el Acta de Preselección de Ofertas fue debidamente publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Sitio Web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el día 16 de octubre de 2025 y notificada a los oferentes el día 15 de octubre, no habiéndose presentado observación ni impugnación alguna en los plazos correspondientes;

Que, consecuentemente, se dictó la Resolución 4658/MHFGC/25 por la que se aprobó la preselección de ofertas y se fijó la Apertura del Sobre N° 2 para el día 12 de noviembre de 2025, a las 12:00 horas;

Que, en esa fecha, conforme surge del Acta Notarial identificada como IF-2025-49878067-GCABA-DGCOYP, la firma PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. UT realizó una oferta económica correspondiente a un canon mensual inicial de PESOS DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES (\$240.000.000.-) y la firma LA RURAL S.A. ofreció un canon mensual inicial de PESOS TRESCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO CATORCE MIL CATORCE (\$310.114.014.-);

Que mediante Acta de Preadjudicación (IF-2025-52641574-GCABA-DGCOYP), tomó la intervención inherente a su competencia la Comisión de Evaluación de Ofertas, evaluando la documentación de ambos oferentes, a efectos de verificar la razonabilidad económico-financiera de las propuestas a través de la consistencia del Flujo de Fondos;

Que conforme se desprende de la citada acta se ha observado una inconsistencia o desfase en el Flujo de Fondos presentado por la LA RURAL S.A., que impide considerar acreditada una estructura económico financiera válida, por imposibilidad para sostener el canon ofertado;

Que, conforme indica la Comisión, este desfase no constituye una cuestión menor o meramente metodológica, sino que afecta directamente el criterio de razonabilidad y viabilidad económica exigido por el artículo 36 del

Pliego Único de Bases y Condiciones, en tanto el Flujo de Fondos no es un elemento accesorio sino un instrumento técnico indispensable para verificar la sostenibilidad de la oferta y evitar adjudicaciones que comprometan la futura ejecución del contrato o generen riesgos de incumplimiento;

Que, a criterio de la Comisión, no resulta razonable adjudicar únicamente en función del canon más alto si la estructura económico-financiera del oferente se revela inviable. En esta línea, el propio Pliego, en su artículo 38, establece que el canon sólo será tenido en cuenta tomándose como parámetro su razonabilidad, lo que impide considerar de manera aislada un monto que no pueda ser sostenido;

Que en ese señalamiento menciona que la Administración debe verificar la consistencia interna de la propuesta, los supuestos de inversión, costos y recuperación, y la sustentabilidad del Flujo de Fondos. La obra pública y las concesiones requieren una planificación económica previa que asegure la viabilidad real del proyecto durante toda su vigencia, evitando comprometer la ecuación económico-financiera desde el inicio;

Que a su vez enfatiza en que la Ley 6.246 en su artículo 44 establece como criterio de adjudicación que la misma deberá recaer en la oferta más conveniente, lo que implica que la selección del adjudicatario no se basa únicamente en el precio, sino en la evaluación integral de todos los criterios objetivos previstos en los pliegos, es decir, considerando su adecuación técnica, económica, financiera y administrativa, así como su conformidad con las condiciones establecidas en la licitación;

Que, consecuentemente, la Comisión de Evaluación de Ofertas concluyó que corresponde preadjudicar la Licitación Pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de determinados espacios pertenecientes al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Sector N° 5 “Costa Salguero” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley 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, a la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A., por haber presentado una oferta económicamente viable, razonable y ajustada a los criterios del Pliego y la normativa aplicable;

Que del dictamen de la Comisión (IF-2025-52641574-GCABA-DGCOYP) se efectuaron las correspondientes publicaciones en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el Sitio Web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se notificó a los oferentes;

Que el día 11 de diciembre del corriente año, mediante RE-2025-53440801-GCABA-DGCOYP, la firma LA RURAL S.A. presentó una impugnación contra el Acta de Preadjudicación emitido por la Comisión Evaluadora;

Que en su presentación, la empresa impugnante solicita que se desestime la recomendación de la Comisión de Evaluación de Ofertas en el acta de preadjudicación y se adjudique la concesión a LA RURAL S.A. por haber resultado la oferta, a su criterio, más conveniente;

Que la Comisión Evaluadora, frente a dicha impugnación, se expidió mediante IF-2025-54449109-GCABA-DGCOYP, considerando que la interpretación restrictiva sostenida por LA RURAL S.A., que pretende limitar la evaluación al monto del canon del Sobre N° 2, conduciría a una adjudicación basada exclusivamente en la cifra más elevada, prescindiendo de la verificación de su viabilidad, lo que iría en contra de los principios esenciales del derecho administrativo, tales como la razonabilidad, la eficiencia, la selección de la oferta más conveniente y la prevención de actos que puedan comprometer el interés público mediante adjudicaciones inviables, indicó que no surge de la impugnación ningún elemento nuevo que desvirtúe la inconsistencia económico-financiera señalada, y resolvió aconsejar: i) No hacer lugar a la impugnación interpuesta por LA RURAL S.A., y ii) Ratificar en todos sus términos lo aconsejado en el Acta de Preadjudicación IF-2025-52641574-GCABA-DGCOYP;

Que respecto del argumento según el cual la no adjudicación a la oferta de mayor canon implicaría un perjuicio al erario público por resignar ingresos potenciales, corresponde aclarar que el interés público comprometido en este procedimiento no se agota en la obtención del canon nominal más elevado, sino que comprende la selección de una propuesta que garantice el cumplimiento efectivo, continuo y sostenible del objeto concesional durante toda la vigencia del contrato;

Que en este marco, la decisión adoptada prioriza la protección del interés público, asegurando, según los criterios objetivos del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que la concesión pueda ejecutarse en condiciones de estabilidad económica, evitando riesgos de incumplimiento, rescisión anticipada o renegociaciones que desnaturalicen el procedimiento competitivo y afecten la finalidad pública comprometida;

Que cabe recordar que el artículo 44 de la Ley 6.246 expresamente detalla que la adjudicación deberá recaer en la oferta más conveniente que se ajuste a las bases y condiciones de la licitación;

Que a su vez, el artículo 34 del Decreto 60/21, reglamentario de la citada Ley, al establecer los criterios de evaluación, determina expresamente, respecto de las ofertas admisibles, que la Comisión Evaluadora se expedirá sobre la más conveniente de manera fundada, valorando los criterios objetivos requeridos por la Ley y los Pliegos, a efectos de recomendar al organismo contratante su preselección o adjudicación;

Que, en este entendimiento, la razonabilidad -principio rector del obrar administrativo- exige que la adjudicación recaiga sobre una oferta que no sólo sea formalmente válida, sino también materialmente viable y sostenible conforme la documentación aportada por el propio oferente;

Que, además, la selección de la oferta más conveniente no puede reducirse a un criterio meramente aritmético, sino que debe ponderar integralmente la razonabilidad, viabilidad y sustentabilidad del proyecto, conforme los principios que informan el régimen de contrataciones y concesiones en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que en consecuencia, la impugnación analizada por la Comisión Evaluadora de Ofertas no aporta elementos técnicos o jurídicos capaces de demostrar arbitrariedad, limitándose a intentar suplir la deficiencia de su oferta mediante la incorporación de documentación extemporánea;

Que en consecuencia, compartiendo el criterio sostenido por la Comisión de Evaluación de ofertas, la impugnación presentada por LA RURAL S.A., no logra desvirtuar los fundamentos del Acta de Preadjudicación ni aporta elementos que permitan modificar las conclusiones allí expuestas, por lo que corresponde su rechazo;

Que al momento de analizar la oferta presentada por la firma PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. en el dictamen de evaluación de ofertas del sobre N° 1, la Comisión Evaluadora de Ofertas le otorga el mejor puntaje en lo que respecta a la integración urbana y la conexión con el entorno, fundado en que el anteproyecto general, se ajusta a lo solicitado en el Pliego de Especificaciones Técnicas, y que a su vez, propone un programa de usos complementarios al principal, ampliando los horarios de funcionamiento del predio y que además, incorpora un nuevo pabellón con terraza verde, que fomenta el vínculo ciudad-parque-río, desde el mirador;

Que en cuanto a la arquitectura y diseño, conforme surge del aludido dictamen, se plantea la demolición del Pabellón 6 y la ejecución de una nueva edificación lindera al actual Pabellón 5, cumpliendo 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;

Que todo ello, beneficia a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y mejora su patrimonio, toda vez que la propuesta se focaliza en la puesta en valor de los edificios de exposiciones, su ampliación y construcción de un

nuevo pabellón y un nuevo espacio dentro del Sector 3;

Que en ese sentido, la decisión que se adopta respecto de la adjudicación, conforme los antecedentes mencionados y como se indicó más arriba, prioriza la protección del interés público, asegurando, según los criterios objetivos del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que la concesión pueda ejecutarse en condiciones de estabilidad económica-financiera, evitando riesgos de incumplimiento, rescisión anticipada o renegociaciones que desnaturalicen el procedimiento competitivo y afecten la finalidad pública comprometida;

Que por otra parte, corresponde poner de resalto que el adjudicatario se encuentra obligado al estricto cumplimiento de los plazos, condiciones y obligaciones establecidas en los Pliegos que rigen la presente contratación, siendo pasible, ante su eventual incumplimiento, de las penalidades y sanciones previstas en los mismos;

Que en ese señalamiento, es preciso mencionar que el adjudicatario deberá respetar las consideraciones relativas al plazo máximo e improrrogable de ejecución de las obras, tareas y provisiones en los espacios objeto de la presente licitación, el que será de dieciocho (18) meses;

Que, la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, ha tomado la intervención que le compete atento las atribuciones que le fueran conferidas por la Ley 1.218, indicando que *"...En función de lo expuesto, opino que tanto el criterio técnico aconsejado por la Comisión Evaluadora en Orden N° 134, ratificando en todos sus términos el dictamen de Preadjudicación de Orden N° 129, aconsejando desestimar la impugnación deducida y adjudicación de la Licitación Pública a la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A, y que las áreas ejecutivas intervinientes han compartido los criterios técnicos sostenidos precedentemente, el proyecto de Resolución acompañado no merece reparos desde el punto de vista estrictamente jurídico y en lo que hace a la competencia constitucional del suscripto..."*;

Que en función de lo expuesto concluye que *"...Con sustento en los argumentos vertidos anteriormente, y en caso de considerarlo pertinente, la autoridad competente podrá suscribir el proyecto de acto administrativo sometido a consideración, a través del cual se rechace la impugnación interpuesta por LA RURAL S.A., contra el Acta de Preadjudicación emitido por la Comisión Evaluadora en el marco de la Licitación Pública de etapa múltiple, bajo el régimen de concesión de obra pública conforme Ley 6.246, para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de determinados espacios pertenecientes al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Sector N° 5 "Costa Salguero" conforme plano obrante como Anexo I de la Ley 5.961, y a su vez, aprobar y adjudicar la citada Licitación Pública a la UT PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A..."*;

Que en atención a lo expuesto corresponde el dictado del presente acto administrativo a fin de aprobar la Licitación Pública efectuada y adjudicar la concesión.

Por ello, de conformidad con lo precedentemente expuesto y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 6.246 y el Decreto Reglamentario 60/21 y sus modificatorios,

**EL MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS
Y EL JEFE DE GABINETE DE MINISTROS
RESUELVEN:**

Artículo 1°.- Rechazar la impugnación interpuesta por la firma LA RURAL S.A., contra el Acta de Preadjudicación emitido por la Comisión Evaluadora identificada como IF-2025-52641574-GCABA-DGCOYP.

Artículo 2°.- Aprobar la Licitación Pública de etapa múltiple, bajo el régimen de concesión de obra pública

conforme Ley 6.246, para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de determinados espacios pertenecientes al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Sector N° 5 "Costa Salguero" conforme plano obrante como Anexo I de la Ley 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.

Artículo 3°.- Adjudicar la presente Licitación Pública de etapa múltiple a la UT PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A., por un canon mensual inicial de PESOS DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES (\$240.000.000,00) y demás condiciones especificadas en la oferta y en los pliegos, por el término de diez (10) años.

Artículo 4°.- Intimar a la firma adjudicataria a integrar la garantía de cumplimiento de contrato dentro del plazo de cinco (5) días, conforme lo establecido en el artículo 25 del Pliego Único de Bases y Condiciones.

Artículo 5°.- Hacer saber a la firma adjudicataria que deberá cumplir los plazos, condiciones y obligaciones establecidas en los Pliegos que rigen la presente contratación, siendo pasible, ante su incumplimiento, de las penalidades y sanciones previstas en los mismos, de acuerdo a la normativa aplicable.

Artículo 6°.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y en el sitio web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires <https://buenosaires.gob.ar/haciendayfinanzas/administracion-de-bienes-inmuebles/llamados-licitacion>. Notificar a la firma LA RURAL S.A. y a la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A., de acuerdo con los términos establecidos en los artículos 62 y 63 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cumplido, pasar a la Gerencia Operativa Procedimientos de Selección de la Dirección General Concesiones y Permisos, en prosecución del trámite. Cumplido, archivar.