

## **CIRCULAR Nº 9 – ACLARATORIA**

### **Concurso Público de Etapa Única Nacional Nº 392-0003-CPU19**

**Objeto de la Contratación:** Concesión de Uso de en los términos del artículo 26 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional aprobado por Resolución Nº 213 de fecha 19 de julio de 2018 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) destinada al diseño, construcción, desarrollo, administración, explotación, realización de mejoras y mantenimiento, por sí o a través de terceros, de los inmuebles ubicados en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en el marco del proyecto Bajo Viaductos Ferroviarios de la línea Mitre, por el plazo de TREINTA (30) AÑOS, los cuales se identifican del siguiente modo: **1) Espacio Hipódromo:** CIES Nros. 0200011740/6, con una superficie aproximada de QUINCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (15.279,70 m<sup>2</sup>) y 0200011740/7, con una superficie aproximada de OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (8.246,68 m<sup>2</sup>), **2) Espacio Clubes:** CIE Nros 0200011759/19 con una superficie aproximada de SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (6.455,59 m<sup>2</sup>); 020011767/29, con una superficie aproximada de CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (5.224, 97 m<sup>2</sup>), 0200011767/31 con una superficie aproximada de MIL NOVECIENTOS SETENTA y UNO METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (1.971, 10 m<sup>2</sup>), 0200011767/32 con una superficie aproximada de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (193, 51 m<sup>2</sup>), 0200011767/33 con una superficie aproximada CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS (466, 99 m<sup>2</sup>), 0200011767/34 con una superficie aproximada de DOS MIL SETESCIENTOS VIENTIDOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (2.722,95 M<sup>2</sup>), CIE Nro 0200011775/24 con una superficie aproximada de QUINIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS CON VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (521, 24 m<sup>2</sup>), 0200011775/25 con una superficie aproximada de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRAOS (266,86 m<sup>2</sup>) , **3) Espacio Barrio Chino:** CIES Nros. 0200011775/26, con una superficie aproximada de DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (2.240,76 m<sup>2</sup>); 0200011783/18, con una superficie aproximada de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (2.493,56 m<sup>2</sup>); 0200011783/19, con una superficie aproximada de DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (2.395,13 m<sup>2</sup>); 0200011783/20, con una superficie aproximada de DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS CON UN DECÍMETRO CUADRADO (2.330,01 m<sup>2</sup>).

Por medio de la presente se realizan las siguientes aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

**Consulta 54:** *“Circular Aclaratoria Nro. 4: introduce nuevas consultas aclaratorias (art. 4º, segundo párrafo, Pliego de Bases y Condiciones Particulares –“PCP”) y solicita prórroga para la presentación de ofertas. a. Antecedentes 2. El pasado 27 de junio del corriente año, esa concedente publicó y dio a conocer la Circular Aclaratoria Nro. 4 (la “CA4”), que además de tener una extensión significativa, introduce un sinnúmero de modificaciones sustanciales a la estructura anterior del proyecto y a las especificaciones contenidas en los pliegos. 3. Luego de haber efectuado un profundo análisis de las cuestiones allí tratadas y en atención a nuestra firme intención de participar activamente en este procedimiento selectorio, es que nos vemos en la posición de tener que formular una serie de pedidos de aclaración de algunos aspectos y regulaciones contenidas en la referida CA4 y su interrelación con los pliegos modificados. b. Introduce nuevas consultas aclaratorias (las 6 pedidos de aclaración enunciados a continuación, serán desarrollados en consultas sucesivas a esta N54, dada la extensión del texto) b.1. Primer pedido aclaratorio: ABL b.2. Segunda consulta aclaratoria: Tramo Central – Clubes b.3. Tercera consulta aclaratoria: Normas de Incendio b.4. Cuarta consulta: Factibilidades de Servicios b.5. Quinta consulta: Condiciones de suelo b.6. Sexta (y última) consulta aclaratoria: Sobre la posibilidad de participar mediante sociedades en formación c. Sobre la impostergable necesidad de prorrogar la fecha prevista para la presentación de ofertas A partir de esta nueva tanda de consultas a los pliegos, y ratificando nuestro firme interés de ser actores y protagonistas en este proceso de selección, es que nos vemos en la posición de tener que solicitarle a esta AABE, se sirva otorgar una prórroga en el plazo límite para la presentación de las ofertas, por un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de que se hubieren respondido las consultas. Apoderado Eleprint sa”.*

**Respuesta:** Se aclara que la fecha de apertura fue prorrogada al día 16 de julio de 2019, mediante Circular N° 5 Modificatoria.

**Consulta 55:** *“Ampliación de Consulta N54 b.1. Primer pedido aclaratorio: ABL Teniendo en consideración que la ley que regula zonificaciones y usos define un 50% de superficie destinada a uso público (que debe ser construida y mantenida por el propio concesionario que resulte adjudicatario de la Licitación), solicitamos a esa AABE que considere le posibilidad de otorgar una exención en el pago del ABL para el territorio a concesionar.*

*De lo contrario y en caso de aplicarse el referido tributo en este estado actual de las normas y disposiciones contenidas en los pliegos y la CA4, esta tasa sería intransferible a los inquilinos por su desbalance en relación a la superficie a explotar comercialmente y, por tanto resultaría una doble imputación de cargos sobre el concesionario. Para recibir favorablemente nuestra petición, entendemos que una alternativa posible sería que el Estado Nacional, como tenedor de los inmuebles involucrados y objeto de la concesión administrativa, solicite al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la exención tributaria sugerida, con basamento y/o en razón de las condiciones de desarrollo planteadas en el Pliego y la Ley específica de usos determinada por propia Legislatura Porteña”.*

**Respuesta:** Se aclara que el devengamiento del ABL no resulta competencia del Estado Nacional, con lo que excede el ámbito de la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

**Consulta 56:** *“Ampliación de Consulta N54: b.2. Segunda consulta aclaratoria: Tramo Central – Clubes La CA4 incrementa un 10% el canon de este tramo como consecuencia de un potencial crecimiento de 2.000 m2. Revisada la documentación introducida en la misma circular, no es posible determinar la ubicación de dichos metros, por lo que se solicita se considere la posibilidad de mantener el canon originalmente publicado en la versión anterior de los pliegos”.*

**Respuesta:** Se aclara que mediante Circular N°7 Aclaraciones y Modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares se modificaron los croquis del Espacio Clubes, en virtud de lo cual se ajusta el Canon proporcionalmente.

**Consulta 57:** *“Ampliación de Consulta N54 b.3. Tercera consulta aclaratoria: Normas de Incendio Los documentos de la Licitación exigen la aplicación de la norma NFPA 130 (normas americanas de prevención contra incendio), la cuales son aplicables en túneles subterráneos de transporte público, pero no en situaciones homologables a las superficies que son objeto de concesión en este procedimiento público. En consecuencia, las exigencias sobre este particular resultan excesivas e impactan significativamente en los costos asociados al desarrollo del área a operar. Como consecuencia de lo expuesto es que solicitamos a esa Autoridad concedente se considere y apruebe favorablemente la aplicabilidad de las normas de prevención contra incendio del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.*

**Respuesta:** Al respecto de la consulta efectuada se aclara que no resulta factible desconsiderar la aplicación de la norma NFPA 130.

**Consulta 58:** *“Ampliación de Consulta N54 b.4. Cuarta consulta: Factibilidades de Servicios El territorio a operar, que corresponde a la desafectación de las vías del ferrocarril Mitre, coincide con una extensión de 3,9 km que debe ser urbanizados con la provisión y extensión de todos servicios. En atención a lo anterior, consideramos que resulta esencial conocer la potencialidad de abastecimiento de las prestadoras y sus condiciones generales a través de las factibilidades concretas. Sólo a partir de esta información podremos evaluar de manera más precisa el impacto económico de este ítem sobre la inversión general”.*

**Respuesta:** El Pliego de Bases y Condiciones Particulares contiene un mapa de ubicación de la Infraestructura de Servicios, el cual fue provisto por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fines referenciales e informativos; para mayor información al respecto se deberá acudir a las empresas prestadoras, no resultando competencia de la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

**Consulta 59:** *“Ampliación Consulta N54 b.5. Quinta consulta: Condiciones de suelo El 27 de junio del corriente año se incorporó un informe inicial sobre los sondeos de suelo (Pasivos ambientales) de base cero presentado ante la Agencia de Prevención Ambiental (“APRA”). Ahora bien, conforme puede leerse de aquel informe, no se han sumado las conclusiones finales expedidas por dicha agencia y se enuncia además la presentación de las fases siguientes. En definitiva, solicitamos a esa Autoridad tenga a bien divulgar en el ámbito de este proceso de selección de contratistas concesionarios, las conclusiones y evaluaciones del APRA sobre las condiciones ambientales del suelo del territorio involucrado, a fin de confirmar que no se requiere remediación alguna, de modo de descartar las contingencias ambientales y económicas asociadas”.*

**Respuesta:** En virtud de la consulta efectuada, se aclara que el órgano competente en la materia – “APRA”- suministró los informes acompañados mediante CIRCULAR N° 4 Aclaraciones y Modificaciones al sistema COMPR.AR como Anexo C.17.

**Consulta 60:** *“Ampliación Consulta N54 b.6. Sexta (y última) consulta aclaratoria referida a las enunciadas en la Consulta N54: Sobre la posibilidad de participar mediante sociedades en formación Según puede leerse en la CA4, se ha ampliado el espectro de “ropajes jurídicos” a la hora de participar en este proceso. En efecto, además de las uniones transitorias y los consorcios de cooperación, la referida Circular admite ahora –también- a las sociedades “ad hoc” o de objeto específico, lo cual consideramos resulta un gran acierto. No obstante esta mayor amplitud en el espectro de participantes y en atención al exiguo tiempo que resta para la presentación de las*

*ofertas, la CA4 no ha autorizado la presentación de ofertas en este nuevo formato, a través de sociedades en formación. Incluso, la redacción actual que propone esta nueva documentación licitatoria, pareciera exigir que las sociedades “autorizadas” o de “objeto específico”, deberían estar ya constituidas a la hora de presentar ofertas. Este criterio no se replica en el caso de las uniones transitorias, donde continúa habilitándose la presentación de un compromiso de formación, según resulta de práctica en este tipo de procesos. Como consecuencia de los tiempos que insumirá la conformación de una sociedad “nueva” o específica para este proyecto, así también como su inscripción en Comprar y los demás registros públicos que se exigen en los Pliegos, y siguiendo el esquema que se ha dispuesto para el supuesto de las uniones temporales, es que nos atrevemos a solicitar a esta Autoridad Concedente, se autorice la participación de este tipo de sociedades, pero EN FORMACIÓN, debiendo acompañarse, al igual que en el caso de las uniones temporales, el respectivo compromiso de constitución en caso de resultar adjudicataria. Sin otro particular saluda atte”.*

**Respuesta:** Al respecto de la consulta efectuada, se reitera lo manifestado en la Circular N°7 Aclaraciones y Modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

Para participar del proceso como Sociedad en Formación deberán realizar la pre-inscripción en el SIPRO de acuerdo al tipo societario correspondiente y deberán contar con el Contrato social o estatuto inscripto en la Inspección General de Justicia o el Registro Público pertinente.

Asimismo, se aclara que tratándose de una SOCIEDAD EN FORMACIÓN pueden realizar las gestiones necesarias para que la misma obtenga su CUIT requiriendo la inscripción como trámite urgente o bien solicitar la tramitación de un CUIT provisorio.

**Consulta 61:** *“En relación a las normas de incendio; se solicita a modo aclaratorio: ¿Cómo deben tratarse los tramos con acceso directo de bomberos desde la vía pública?  
Sin otro particular saluda atte”.*

**Respuesta:** En relación a la consulta efectuada se aclara que la norma NFPA permite la omisión de rociadores en zonas de estaciones abiertas ubicadas de forma remota desde espacios públicos según artículo 5.4.4.2. En tal sentido dependerá del diseño morfológico de las construcciones bajo viaducto y de la posibilidad de extinción de incendios desde el espacio público.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2019 - Año de la Exportación

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Circular COMPR.AR**

**Número:**

**Referencia:** Circular N° 9 Aclaratoria al Pliego de Bases y Condiciones Particulares Concurso Publico N° 392-0003-CPU19

---

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