

DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES Y PERMISOS SUBSECRETARÍA

DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES MINISTERIO DE

DESARROLLO ECONÓMICO Y PRODUCCIÓN

CIRCULAR CON CONSULTA Nº 1 – Expediente Electrónico Nº 08354807-GCABA-DGCOYP-2021.

Mediante las presentaciones efectuadas ante esta Dirección General recaídas bajo Registros Nº 2021-19232321-DGCOYP, Nº 2021-19569944-DGCOYP, Nº 2021-20660853-GCABA-DGCOYP, Nº 2021-21038990-GCABA-DGCOYP y Nº 2021-21310114-GCABA-DGCOYP, se formulan diversas consultas respecto a los pliegos que rigen la licitación pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio Nº 5a identificado en el plano obrante como Anexo A del Pliego Único de Bases y Condiciones, de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pertenecientes al Sector 1 -el que se encuentra comprendido entre Av. Intendente Guiraldes, línea de deslinde con el Parque de la Memoria, Pc 1, Mz 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Mz 169, Sección 25, hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo, según Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires- del polígono del Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley Nº 5.961.

En virtud de ello es que se emite la presente circular aclaratoria con consulta Nº 1.

1) En relación al Anexo A al Pliego Único, favor de especificar medidas precisas del considerado predio 5a de sector 1, ya que no es legible. Frente y fondo.

Conforme surge del Plano obrante como Anexo A la superficie total aproximada del 5a es de 657,11m². Asimismo, las medidas precisas surgirán al momento de realizar el Plano de Objeto Territorial conforme artículo 63 del Pliego Único de Bases y Condiciones (PUBC).

Las medidas aprox. del espacio son de 23 mts. de frente y 22mts. de profundidad, y el espacio cuenta con una forma regular.

2) En función de los mismos, si hay un plano de agrimensura que especifique que la dimensión lineal que se expresa, coincide con la realmente existente, ya que a simple vista no lo sería.

Actualmente no se cuenta con plano de agrimensura, el correspondiente Plano de Objeto Territorial deberá ser realizado por el adjudicatario previo al inicio de la obra, conforme se establece en el artículo 63 del PUBC.

3) Datos catastrales del predio, más allá de PC.1, manzana 131., con plano de la parcela y como no puede dividirse, como se cobrará ABL, o sea si sale como único, qué porcentual le corresponde al 5a, y como se paga.

El espacio todavía no se encuentra subdividido, ello se podrá realizar una vez que se encuentre registrado el Plano de Objeto Territorial.

4) En razón de que el espacio está lindero a otro, ya concesionado, en función de las exigencias de Ley Nº 5.961 -Master plan y anexos- ¿Cuáles serían las restricciones específicas en cuanto a metros lineales posibles de construir de frente? ¿Qué restricciones surgen por Ley Nº 5.961, en este predio concreto?

Teniendo en consideración el espacio lindero actual y los 23 mts aproximados de frente del espacio, de forma exclusiva y excepcionalmente para este espacio, se acepta que la construcción no se encuentre separada del muro medianero lateral.

Por otra parte, son aplicables todas las restricciones previstas en la Ley 5.961 y aquello solicitado en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

5) ¿Otras exigencias constructivas que no surgen del pliego de licitación, porque parámetros específicos se fijan y adonde han sido incorporadas en el Código de Edificación?

Las exigencias constructivas son las indicadas en los Pliegos licitatorios con más sus correspondientes anexos y en la Ley 5.961 y sus correspondientes anexos, debiendo tener en consideración la normativa mencionada en la documentación.

6) Autorización brindada por ANAC a las condiciones del Masterplan de Distrito Joven y en particular, a las posibles reseñadas, en predio de esta concesión.

La Administración Nacional de Aviación Civil se ha expedido oportunamente, autorizando los procedimientos afectados al Sector 1 del denominado "Distrito Joven", observando que no se presentan afectaciones a los procedimientos instrumentales del aeródromo AEROPARQUE JORGE NEWBERY (SABE)/ BUENOS AIRES.

7) Si de acuerdo a Anexo II de ley Distrito Joven la ocupación del suelo sobre totales es del 15%, cuáles son los metrajes totales, a considerar, de los que resulte la inclusión del sector concesionado, por esta licitación.

Los espacios denominados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, representan una superficie de ocupación de 1.740,63m², 1.987,94m², 877,81 m², 1.424,62 m², 2.342,97 m² (657,11m² correspondientes al espacio 5a y 1.685,86m² correspondientes al 5b), 1.952,06m², 1.057,80m², 1.040,79m² y 926,84m² respectivamente; cuya sumatoria equivaldría a una superficie de 13.351,46 m², lo que resulta inferior a los 13.368,32 m² admitidos, que representan el 15% de la ocupación total del Sector I.

8) Si cuando se menciona que cada 100 metros Lineales de ocupación por concesiones, en Sector 1 que nos ocupa, se deberán dejar 50 metros lineales destinados a uso público, se incluye posibilidad de estacionamiento en el mismo.

No es posible utilizar los 50 mts mencionados como estacionamiento, ya que ello no es considerado de uso público.

9) ¿Las obras de configuración del espacio público en Sector 1 se encuentran cumplidas en su totalidad? ¿Cuáles están pendientes aún?

En la actualidad se encuentran en proceso la consolidación de los espacios públicos, lo cual no afectaría las obras a realizar en el espacio en cuestión.

10) ¿Existe dictamen fundado del Consejo de Plan Urbano, respecto de la localización de emplazamientos y de este licitado?

Mediante IF-2020-16756563-GCABA-CAPUAM el Consejo del Plan Urbano dictaminó que el espacio se encuadra en lo previsto por el Parágrafo N° 5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte en lo que se refiere a superficies de "Espacios Públicos y Espacios Concesionables".

11) ¿Es necesario hacer consulta al Ministerio de Desarrollo Urbano a algún efecto, previo a modificaciones constructivas a realizar, o es suficiente la aprobación de la Comisión evaluadora?

Es posible que las áreas que intervengan en el proceso de aprobación soliciten modificaciones si hubiera cuestiones normativas que no se cumplen. Luego de la adjudicación de la concesión, se deberá ingresar la documentación correspondiente para la aprobación del proyecto e inicio de obra.

12) Dentro del Anexo B es, ¿Posible la categorización de Local Clase C Bailable? ¿Entra dentro de local de diversión?

Es posible la categorización de Local Clase C Bailable conforme lo dispuesto por el Anexo B del PUBC.

13) ¿Pueden aportarse los planos de edificación existentes en el predio a concesionar Sector 1- 5a? ¿dónde se entregan?

No es posible entregar esta documentación ya que la concesión es por el espacio, no por la construcción actual.

14) Se solicita en pliegos una cámara transformadora eléctrica de media tensión a baja tensión. Indicar si la misma, debe estar sobre línea oficial o la ubicación puede ser definida por el estudio proyectista.

Ello podrá ser definido por el proyectista, en el marco de lo consignado en el Anexo L punto 1 "Red de Energía Eléctrica" del PET.

15) Se solicita una superficie mínima de terraza accesible de 100 m2. Aclarar si la misma superficie puede ser realizada a nivel verde o más 1.20 m, o si es mandatorio que sea sobre la cubierta del edificio.

Se considera que puede ser a más de 1,20mts, no a nivel de vereda. A su vez, se puede realizar sobre la cubierta del edificio, siempre y cuando ello no implique superar la altura máxima de 12 mts. establecida para el Sector.

16) ¿Se conoce la identidad de quienes conformarán la Comisión de Evaluación de Ofertas?

La Comisión Evaluadora de Ofertas será oportunamente designada mediante Acto Administrativo, y publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad y en la Página Web para su publicidad y difusión.

17) Respecto del Artículo 38 inciso B) apartado B1 (PUBC): ¿Cómo se acredita el cumplimiento del 100% de la capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de inversión ofertado?

En función de lo previsto en el Artículo 22 inciso A apartado 13, el 100% de la capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de inversión ofertado se acredita con el capital propio más la fuente de financiación indicada por el oferente.

Respecto de las fuentes de financiación presentadas, deberán ser acompañadas con más toda aquella documentación fehaciente y comprobable que dé cuenta de la licitud de los fondos de las mismas; y demás requisitos consignados en el referido artículo.

18) Respecto del Artículo 38 inciso B) apartado B1 (PUBC): ¿Qué indicadores y/o

parámetros y/o variables tomará en cuenta la Comisión Evaluadora para evaluar si un oferente “CUMPLE” con el 100% de la capacidad financiera, ya sea propia o a través de financiamiento de terceros?

Conforme lo establecido en el artículo en cuestión, tanto el capital propio como las fuentes de financiación, deberán ser líquidas conforme los desembolsos previstos en el Plan de Obra e Inversiones propuesto por cada Oferente.

Asimismo, el artículo 38 inciso B apartado B1 b) del PUBC establece los instrumentos considerados líquidos.

19) Respecto del Artículo 38 inciso B) apartado B1 (PUBC): ¿De qué manera el oferente - persona jurídica, humana, unión transitoria o consorcio- puede “Cumplir” con este requisito para que su Oferta no sea rechazada?

El oferente cumplirá o no cumplirá con el mencionado requisito, ateniéndose a aquellos parámetros y requisitos establecidos en los Artículos 22 inciso A apartado 13 y 38 inciso B apartado B1 del PUBC.

20) Artículo 22 inciso 1 apartado b) del PUBC: en el caso de Uniones Transitorias o Consorcios oferentes, constituidos al solo efecto de la licitación. ¿Este requisito aplica?.

En el caso de UT o Consorcios oferentes, deberán presentar un balance con fecha de corte no anterior a 90 días antes de la fecha de presentación a la Licitación Pública. Para poder cumplir dicho requisito es necesario que se acompañe un balance irregular de cada persona jurídica que conforma la UT o Consorcio con fecha de corte no anterior a los 90 días antes de la fecha de presentación a la Licitación Pública y que coincida con la fecha de balance irregular de la UT.

22) En cuanto al Artículo 22 inc 3 del PUBC, ¿Las UT conformadas por Personas Jurídicas cumple dicho requisito con la presentación de los balances de las Personas Jurídicas integrantes?

Dicha afirmación es correcta, ya que para saber si es solvente se requiere saber el activo disponible y el capital de las personas jurídicas que conforman la UT.

23) Respecto al Artículo 22 inc 4 del PUBC, ¿Se deberá solicitar y acreditar el libre deuda emitido por la Dirección General Concesiones y Permisos, sin ser o haber sido Concesionario, Permisionario o Tenedor, actual o pasado, de un espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires?

Aún sin ser o haber sido Concesionario, Permisionario o Tenedor, de un espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires todo interesado y/u oferente deberá solicitar y acompañar en la oferta un libre deuda emitido por la Dirección General Concesiones y Permisos.

24) Artículo 22 inc 12 y Artículo 38 inc B) apartado B.3 a) del PUBC: ¿Cuáles son los antecedentes que tomará en consideración la Comisión Evaluadora de Ofertas?

Se tomarán en consideración los antecedentes en el rubro objeto de la presente licitación establecidos en el Anexo B del PUBC por el término mínimo de 3 años.

Asimismo, si el oferente es o ha sido Concesionario, Permisionario o Tenedor, de un espacio del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se evaluará su conducta en cuanto al cumplimiento de obligaciones en general, deuda del canon locativo mensual y la buena diligencia del mismo.

25) Se informen las superficies concretas del espacio de dominio público identificado como Espacio 5A.

La superficie del espacio en cuestión corresponde a la superficie edilicia del predio existente, la cual consta de unos 657,11m² conforme surge del Anexo A del PUBC.

26) Se manifieste expresamente si el actual estacionamiento del espacio de dominio público en cuestión es objeto de la presente Licitación Pública.

El estacionamiento actual del espacio 5a no es objeto de la presente licitación, visto que conforme luce en el Anexo A del PUBC el mismo será destinado a espacio público.

FERNANDO JORGE CAFASSO
DIRECTOR GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES Y PERMISOS



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Circular aclaratoria

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Circular con Consulta N° 1 Espacio 5a Sector 1 "Distrito Joven". Exp. N° 08354807-GCABA-DGCOYP/21

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.