



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Resolución firma conjunta**

**Número:**

**Referencia:** EX-2023-04091364-APN-DCCYS#AABE. Aprueba procedimiento y Adjudica - Concurso Público N° 392-0001-CPU23 - Concesión de Uso destinada a la explotación comercial de Inmuebles ubicados en el frente del Hipódromo de Palermo, C.A.B.A.

---

VISTO el Expediente EX-2023-04091364-APN-DCCYS#AABE y su asociado EX-2022-108824336-APN-DACYGD#AABE, los Decretos Nros. 1.023 del 13 de agosto de 2001, 1.382 del 9 de agosto de 2012, 1.416 del 18 de septiembre de 2013, 2.670 del 1° de diciembre de 2015, 1.030 del 15 de septiembre de 2016, con sus modificatorios y complementarios y el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL, aprobado por Resolución N° 177 de fecha 16 de julio de 2022 (texto ordenado) (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM), las Resoluciones Nros. 27 de fecha 27 de enero de 2023 (RESFC-2023-27-APN-AABE#JGM), 175 de fecha 14 de julio de 2023 (RESFC-2023-175-APN-AABE#JGM), y

**CONSIDERANDO:**

Que por el primer Expediente mencionado en el Visto tramita el procedimiento de Concurso Público de Etapa Múltiple Nacional N° 392-0001-CPU23, para la Concesión de Uso destinada a la explotación comercial por el plazo de VEINTE (20) Años, equivalente a DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses de los siguientes inmuebles: RENGLÓN N° 1 - EDIFICIO BAÑOS y EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO): Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000266-0/2 el cual consta de una superficie total de terreno de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m<sup>2</sup>) y una superficie cubierta de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.586,91 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m<sup>2</sup>) y un inmueble destinado a la explotación comercial gastronómica, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000272-5/2, con una superficie de terreno de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m<sup>2</sup>) y una superficie cubierta de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (1.188,20 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS

CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m<sup>2</sup>). RENGLÓN N° 2 - EDIFICIO TATTERSALL: Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000269- 5/2, con una superficie de terreno de OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (8.894,32 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta de (PLANTA ALTA) de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (5.717,40 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta (PLANTA BAJA) de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60 m<sup>2</sup>). RENGLÓN N° 3 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO: Dos inmuebles destinados a la explotación comercial: el primero de ellos ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02- 0000268-7/2, con una superficie de terreno de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.834,82 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta (en PLANTA BAJA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta (en PLANTA ALTA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS (2.014,22 m<sup>2</sup>). El segundo inmueble, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.411/49 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000270-9/4, con una superficie de terreno de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (64 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m<sup>2</sup>). Integra el conjunto la calle interna que divide estos últimos, la cual se encuentra ubicada en Avenida Del Libertador N° 4.489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se identifica con el CIE N° 02-0000264-4/1 y cuenta con una superficie total de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (833,50 m<sup>2</sup>).

Que mediante Resolución N° 27 de fecha 27 de enero de 2023 (RESFC-2023-27-APN-AABE#JGM), se autorizó la convocatoria del mencionado procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 inciso a) apartado 2) y 26, inciso a) apartado 2) e inciso b), apartado 1) del Decreto N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001, sus modificatorios y complementarios y el Capítulo V del Título III de la Parte General y los capítulos procedentes del Título II de la Parte Especial del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 177 de fecha 16 de julio de 2022 (texto ordenado) (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM).

Que mediante Resolución N° 175 de fecha 14 de julio de 2023 (RESFC-2023-175-APN-AABE#JGM), se aprobó la preselección de las ofertas presentadas por las firmas: FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30709727121 (FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA – NIGHT & DAY EVENTS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – GUAICOS SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL COMERCIAL INMOBILIARIA y FINANCIERA – BISTRÓ SOCIEDAD ANÓNIMA), y ASIAN BISTRÓ ARGENTINA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CUIT: 30711711585.

Que con fecha 10 de julio de 2023 la firma COYBE SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30716602121 (COYBE SOCIEDAD ANÓNIMA – GABRIEL ORLANDO ROSENZVIT) presentó un reclamo rechazando el informe de preselección emitido por la Comisión Evaluadora en fecha 28 de junio del corriente.

Que la citada firma no impugnó el informe de preselección de la forma y en el plazo establecido tanto en el Pliego

de Bases y Condiciones Particulares como en la normativa vigente, no contando por ello la misma con los recaudos mínimos establecidos para la procedencia de la impugnación.

Que sin perjuicio de ello, se reitera lo mencionado en el considerando décimo primero de la Resolución N° 175 (RESFC-2023-175-APN-AABE#JGM) en cuanto a que la firma COYBE SOCIEDAD ANÓNIMA presentó la oferta económica durante la Etapa N° 1 del procedimiento y de conformidad con lo mencionado por la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES en su Dictamen IF-2018-17683087-APN-ONC#MM, el error en el que incurrió la firma constituye un error esencial en los términos establecidos en el inciso j) del artículo 66 del Reglamento aprobado por el Decreto N° 1.030 del 15 de septiembre de 2016.

Que por otro lado, del reclamo presentado por la firma en cuestión, surge que de la “impresión” del Sistema COMPR.AR, el requisito de participación ECONÓMICO-FINANCIERO “no requiere documentación” y, de forma contraria, se visualiza un archivo PDF denominado “Requisitos Económico-Financieros.pdf”, en concordancia con los fundamentos contenidos en el informe de preselección y la citada Resolución N° 175 (RESFC-2023-175-APN-AABE#JGM) que la aprueba.

Que la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS procedió a publicar la citada Resolución en el Sistema Electrónico “COMPR.AR” habiendo fijado fecha para el Acto de Apertura de la ETAPA 2 (Sobre 2) para el día 19 de julio de 2023 a las 15:00 horas.

Que el desarrollo del Acto de Apertura de la ETAPA 2 (Sobre 2), realizado a través del Sistema Electrónico “COMPR.AR”, fue plasmado en el Acta Notarial N° 129 en fecha 19 de julio de 2023 por parte de la Escribana Adscripta de la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN identificada bajo el IF-2023-84018067-APN-DCCYS#AABE, de la cual se desprenden las ofertas económicas de las firmas: FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30709727121 (FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA – NIGHT & DAY EVENTS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – GUAICOS SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL COMERCIAL INMOBILIARIA y FINANCIERA – BISTRÓ SOCIEDAD ANÓNIMA), en la suma de PESOS TRECE MIL DOSCIENTOS MILLONES (\$ 13.200.000.000) para los Renglones Nros. 1, 2 y 3; y ASIAN BISTRÓ ARGENTINA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CUIT: 30711711585, en la suma de PESOS SIETE MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES (\$ 7.728.000.000) para los Renglones Nros. 1 y 2, procediéndose a continuación a la apertura de los sobres identificados como Sobre 2, presentados en soporte papel, en los cuales consta el canon mensual ofertado, a saber: FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30709727121 (FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA – NIGHT & DAY EVENTS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – GUAICOS SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL COMERCIAL INMOBILIARIA y FINANCIERA – BISTRÓ SOCIEDAD ANÓNIMA) en la suma de PESOS VEINTIÚN MILLONES (\$ 21.000.000) para el Renglón N° 1, PESOS VEINTICINCO MILLONES (\$ 25.000.000) para el Renglón N° 2, PESOS NUEVE MILLONES (\$ 9.000.000) para el Renglón N° 3 y ASIAN BISTRÓ ARGENTINA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CUIT: 30711711585, por la suma de PESOS DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL (\$ 16.200.000) para el Renglón N° 1 y PESOS DIECISÉIS MILLONES (\$ 16.000.000) para el Renglón N° 2.

Que en fecha 26 de julio del corriente, la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, conforme lo solicitado por la Comisión Evaluadora, formuló requerimientos a los oferentes preseleccionados, recibiendo en tiempo y forma la respuesta de la firma FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30709727121 (FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA – NIGHT & DAY EVENTS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – GUAICOS SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL COMERCIAL INMOBILIARIA y FINANCIERA – BISTRÓ SOCIEDAD ANÓNIMA), y respecto a la firma ASIAN BISTRÓ ARGENTINA

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CUIT: 30711711585, no se recibió respuesta a los requerimientos realizados.

Que habiéndose tenido en consideración las observaciones efectuadas por parte de la firma ASIAN BISTRÓ ARGENTINA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, la Comisión Evaluadora formuló su recomendación a través del Dictámen de Evaluación de fecha 4 de julio de 2023, identificado bajo el IF-2023-90625419-APN-DNSIYAC#AABE, del cual se desprende que se recomienda adjudicar el presente proceso a la firma FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30709727121 (FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA – NIGHT & DAY EVENTS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – GUAICOS SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL COMERCIAL INMOBILIARIA y FINANCIERA – BISTRÓ SOCIEDAD ANÓNIMA), por resultar su oferta admisible y conveniente, obteniendo el puntaje final más alto y dando cumplimiento a la totalidad de los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Que se realizó la publicación del Dictamen de Evaluación de ofertas con fecha 4 de agosto de 2023 en el Sistema Electrónico “COMPR.AR”, no habiéndose presentado observación ni impugnación alguna en los plazos correspondientes.

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de esta Agencia ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente medida se dicta en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 11 inciso f) del Decreto N° 1.023/01, el artículo 9°, incisos d) y e) y su Anexo del Reglamento aprobado mediante el Decreto N° 1.030/16, los Decretos Nros. 1.382/12, 1.416/13 y 2.670/15.

Por ello,

EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE DE LA  
AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

RESUELVEN:

ARTÍCULO 1°.- Apruébase lo actuado mediante el procedimiento de Concurso Público de Etapa Múltiple Nacional N° 392-0001-CPU23, para la Concesión de Uso destinada a la explotación comercial por el plazo de VEINTE (20) años, equivalente a DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses de los siguientes inmuebles: RENGLÓN N° 1 - EDIFICIO BAÑOS y EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO): Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000266-0/2 el cual consta de una superficie total de terreno de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m<sup>2</sup>) y una superficie cubierta de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.586,91 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m<sup>2</sup>) y un inmueble destinado a la explotación comercial gastronómica, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000272-5/2, con una superficie de terreno de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m<sup>2</sup>) y una superficie cubierta de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (1.188,20 m<sup>2</sup>),

siendo la superficie total TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m<sup>2</sup>). RENGLÓN N° 2 - EDIFICIO TATTERSALL: Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000269- 5/2, con una superficie de terreno de OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (8.894,32 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta de (PLANTA ALTA) de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (5.717,40 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta (PLANTA BAJA) de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60 m<sup>2</sup>). RENGLÓN N° 3 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO: Dos inmuebles destinados a la explotación comercial: el primero de ellos ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02- 0000268-7/2, con una superficie de terreno de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.834,82 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta (en PLANTA BAJA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta (en PLANTA ALTA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS (2.014,22 m<sup>2</sup>). El segundo inmueble, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.411/49 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000270-9/4, con una superficie de terreno de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m<sup>2</sup>), una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (64 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m<sup>2</sup>). Integra el conjunto la calle interna que divide estos últimos, la cual se encuentra ubicada en Avenida Del Libertador N° 4.489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se identifica con el CIE N° 02-0000264-4/1 y cuenta con una superficie total de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (833,50 m<sup>2</sup>), según requerimiento formulado por la DIRECCIÓN NACIONAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ASUNTOS COMUNITARIOS, de conformidad con los artículos 25 inciso a) apartado 2) y 26, inciso a) apartado 2) e inciso b), apartado 1) del Decreto N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001, sus modificatorios y complementarios y el Capítulo V del Título III de la Parte General y los capítulos procedentes del Título II de la Parte Especial del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 177 de fecha 16 de julio de 2022 (texto ordenado ) (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM).

ARTÍCULO 2°.- Recházase el reclamo presentado por la firma COYBE SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30716602121 (COYBE SOCIEDAD ANÓNIMA – GABRIEL ORLANDO ROSENZVIT), por no contar la misma con los recaudos mínimos establecidos en la normativa vigente, como así también por las razones expuestas en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 3°.- Adjudicase el Concurso Público de Etapa Múltiple Nacional N° 392-0001-CPU23 a la oferta presentada por la firma FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT: 30709727121 (FOGSA SOCIEDAD ANÓNIMA – NIGHT & DAY EVENTS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – GUAICOS SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL COMERCIAL INMOBILIARIA y FINANCIERA – BISTRÓ SOCIEDAD ANÓNIMA), por la suma total de PESOS TRECE MIL DOSCIENTOS MILLONES (\$ 13.200.000.000), por resultar admisible y conveniente, obteniendo el puntaje final más alto y dando cumplimiento a la totalidad de los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 4°.- Facúltase al Señor Director Nacional a cargo de la DIRECCIÓN NACIONAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ASUNTOS COMUNITARIOS y al Señor Director a cargo de la DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OPERACIONES, indistintamente, a suscribir en representación de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, el contrato de concesión de uso respectivo.

ARTÍCULO 5°.- Regístrese, comuníquese y archívese.