

## CIRCULAR Nº 2– Aclaratoria

### Licitación Pública Etapa Única Nacional Nº 392-0011-LP19

**Objeto de la Contratación:** Concesión de Uso de destinada a explotación comercial de QUINCE (15) locales ubicados en la Estación Palermo – Ex línea San Martín - “Paseo de la Infanta”, Barrio de Palermo, Comuna 14, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES por el plazo de CIENTO VEINTE (120) meses, identificados de la siguiente manera:

- ARCO Nº 1, CIE Nº 0200011333/79, con una superficie aproximada de TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (310,25 m2).
- ARCO Nº 2, CIE Nº 0200011333/80, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (154,95 m2).
- ARCO Nº 3, CIE Nº 0200011333/81, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (155,37 m2).
- ARCO Nº 4, CIE Nº 0200011333/82, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (154,94 m2).
- ARCO Nº 5, CIE Nº 0200011333/83, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (155,07 m2).
- ARCO Nº 6, CIE Nº 0200011333/84, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (154,64 m2).
- ARCO Nº 7, CIE Nº 0200011333/85, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (154,77 m2).
- ARCO Nº 8, CIE Nº 0200011333/86, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (154,79 m2).
- ARCO Nº 9, CIE Nº 0200011333/87, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (155,40 m2).
- ARCO Nº 10, CIE Nº 0200011333/88, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (154,81 m2).

- ARCO N° 11, CIE N° 0200011333/89, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON DIECISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (155,16 m2).
- ARCO N° 12, CIE N° 0200011333/90, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (155,35 m2).
- ARCO N° 13, CIE N° 0200011333/91, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (155,25 m2).
- ARCO N° 14, CIE N° 0200011333/92, con una superficie aproximada de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (154,72 m2).
- ARCO N° 15, CIE N° 0200011333/93, con una superficie aproximada de DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS CON VEINTIÚN DECÍMETROS CUADRADOS (2.318,21 m2)

Por medio de la presente se realizan las siguientes aclaraciones:

#### CONSULTA 1

1.1 Si bien las disposiciones del ARTICULO 4°, in fine, del pliego de bases y condiciones particulares parecen claras, podría interpretarse que existe una contradicción entre dicha disposición (y otras disposiciones también existentes en el pliego de bases y condiciones particulares (p.ej.: ARTICULO 4°, párrafo tercero)) con las disposiciones correspondientes de la publicación efectuada en la página 25 del Boletín Oficial N° 34.215 (edición del Miércoles 9 de Octubre de 2019) en cuanto a la adquisición del pliego de bases y condiciones. Por favor, confirmar el entendimiento e interpretación de la administración en cuanto a la innecesariedad de la adquisición del pliego de bases y condiciones particulares a través del sitio de internet "COMPR.AR" a los efectos de la presentación de ofertas y/o de la admisibilidad de las mismas

RESPUESTA 1.1 Para la presentación de las ofertas, no es requisito la descarga del Pliego, el que podrá ser descargado o adquirido gratuitamente en el sitio COMPRAR.

1.2. ¿Que se entiende por "oferentes acreditados" en el, y a los efectos del, ARTICULO 4°, segundo párrafo, del pliego de bases y condiciones particulares?

RESPUESTA 1.2 El punto alude a la necesidad de estar en estado "preinscripto" como proveedor en el sistema COMPRAR, para poder efectuar consultas por el sistema, requisito que en vtro. caso por estar efectuando estas consultas ya tienen cumplido.

1.3. ¿ A qué tipo de acreditación se refiere el ARTICULO 7.2., primer párrafo, del pliego de bases y condiciones particulares ?.

RESPUESTA 1.3 Se refiere concretamente a la habilidad relacionada con la inexistencia de deudas tributarias o previsionales, que la Dirección verifica a través de AFIP, y a la inexistencia de sanciones vigentes en REPSAL, que también se chequea a través del sitio de internet [www.repsal.gob.ar](http://www.repsal.gob.ar). Esta información se obtiene desde esta Agencia sin necesidad de ser acompañada por el oferente.

1.4. Cuando el oferente sea una sociedad anónima, ¿el cumplimiento de los requisitos establecidos en el ARTICULO 7.2. del pliego de bases y condiciones particulares se requiere también en relación a los accionistas de la sociedad anónima oferente o sólo respecto de ésta última?.

RESPUESTA 1.4 En el caso del oferente persona jurídica, se verifica la información del 7.2 respecto del CUIT de la sociedad, no así respecto de los accionistas.

## CONSULTA 2

2.1 Cuando el oferente sea una sociedad anónima, está claro que la Declaración Jurada de Intereses prevista en el ARTICULO 7.4. del pliego de bases y condiciones particulares debe ser, también, presentada por el representante legal de dicha sociedad anónima oferente (esto es, el Presidente del directorio de la misma) y por los accionistas controlantes de dicha sociedad anónima oferente (ver ARTICULO 7.4. del pliego de bases y condiciones particulares). Está claro, también que, en caso que los accionistas de dicha sociedad anónima oferente sean, también, sociedades anónimas, dicha Declaración Jurada de Intereses debe, también, ser presentada por los representantes legales (esto es, los Presidentes de los respectivos directorios) de dichas sociedades anónimas controlantes de la sociedad anónima oferente. Pero, en éste último caso, ¿ dicha Declaración Jurada de Intereses debe, también, ser presentada por los accionistas controlantes de las sociedades anónimas controlantes de la sociedad anónima oferente ?.

RESPUESTA 2.1 En la medida en que los accionistas posean participación, por cualquier título, idónea para formar la voluntad social o que ejerzan una influencia dominante en las decisiones deberán presentar el formulario.

2.2 Entendemos que la disposición del ARTICULO 7.6. f) del pliego de bases y condiciones particulares que establece que los pagarés no son combinables con las restantes modalidades de garantía previstas en dicho ARTICULO 7.6., se refiere a supuestos de combinabilidad parcial. Pero, nada obsta a que el oferente, a fin de mejorar la posición jurídica de la administración, presente una garantía de mantenimiento de oferta por el monto total de la misma bajo cualquiera de las modalidades previstas en el ARTICULO 7.6. a) a e) del pliego de bases y condiciones particulares más un pagaré por el monto, también, total de la garantía de mantenimiento de oferta. Esto es, una especie de refuerzo de garantía de mantenimiento de oferta. Por favor, confirmar que esto es viable y que ello no implica ningún incumplimiento del oferente en cuanto a la presentación de la Garantía de Mantenimiento de Oferta.

RESPUESTA 2.2 En este punto, con que presente la garantía por el monto que corresponda y en cualquiera de las formas admisibles estará cumpliendo con el requisito. El pagaré fuera de los montos permitidos por la normativa es de ningún valor.

### CONSULTA 3

3.1 Entendemos que hay un error involuntario en el monto expresado en el ARTICULO 7.6., último párrafo, del pliego de bases y condiciones particulares; toda vez que el monto mínimo de garantía de mantenimiento de oferta es \$ 7.170.000 (\$ 1.195.000 (cánon base mensual) x 120 x 5%). Entendemos que sería conveniente fijar con claridad cuál es el monto a partir del cual deviene obligatoria la presentación de la garantía de mantenimiento de oferta.

RESPUESTA 3.1 La garantía de mantenimiento de oferta debe calcularse sobre el monto de la oferta de cada oferente. El monto al que refiere el párrafo a que uds. hacen referencia es el monto genérico por debajo del cual no es necesario constituir garantía de mantenimiento de oferta, y surge de la normativa.

3.2 Cuando el oferente sea una sociedad anónima, ¿ las disposiciones del ARTICULO 12, párrafo segundo, del pliego de bases y condiciones particulares aplican también a los accionistas (controlantes o no y directos e indirectos) de la sociedad anónima oferente, o solo a la sociedad anónima oferente ?.

RESPUESTA 3.2 Solo se verifican incumplimientos en obligaciones de la sociedad que es oferente.

3.3. ¿Cuál es, específicamente, la "normativa vigente" referida en el ARTICULO 12, último párrafo, del pliego de bases y condiciones particulares?.

RESPUESTA 3.3 Se refiere a la normativa detallada en el artículo 34 del Pliego.

### CONSULTA 4

4.1 En caso que el Concesionario decida explotar comercialmente el predio (cuyo uso le es entregado en virtud del contrato de concesión de uso) mediante la celebración de contratos de locación comercial con los locatarios que usen, gocen y exploten los diversos locales comerciales existentes en los arcos, por favor, confirmar que, en el entendimiento e interpretación de la administración, en ningún caso, la mera celebración de dichos contratos de locación comercial implicará una violación a las disposiciones del ARTICULO 30 del pliego de bases y condiciones particulares; quedando, obviamente, entendido, a los efectos de la presente consulta, que en ningunos de dichos contratos de locación comercial el Concesionario cederá a ninguno de dichos locatarios ninguno de sus derechos, ni delegará a ninguno de dichos locatarios ninguna de sus obligaciones, emergentes del contrato de concesión de uso (excepto su derecho a usar y gozar los correspondientes locales comerciales existentes en los arcos).

RESPUESTA 4.1 Tal como se interpreta es correcto.

## CONSULTA 5

5.1 La cláusula 2.5. del modelo de contrato de concesión de uso adjunto al ANEXO D del pliego de bases y condiciones particulares establece los criterios para la cuantificación de la Facturación Anual a los efectos de la determinación del Cánón Contingente. En caso que el Concesionario decida explotar comercialmente el predio (cuyo uso le es entregado en virtud del contrato de concesión de uso) mediante la celebración de contratos de locación comercial con los locatarios que usen, gocen y exploten los diversos locales comerciales existentes en los arcos, por favor, confirmar que, en el entendimiento e interpretación de la administración, no quedan incluidos en la Facturación Anual cualquier clase de ingreso de los locatarios (provenientes de, y/o en relación a, la explotación comercial de los diversos locales comerciales que se encuentran en los arcos) con quiénes el Concesionario haya, de tiempo en tiempo, celebrado contratos de locación comercial. En otras palabras: en este caso, solo se computarán los alquileres pagaderos al Concesionario en virtud de dichos contratos de locación comercial. Asimismo, a dichos efectos ¿se tomarán en cuenta, única y exclusivamente, los alquileres efectivamente percibidos por el Concesionario, o también los alquileres devengados a favor del, aunque impagos al, Concesionario ?.

RESPUESTA 5.1 Respecto de este punto no quedan incluidos en la Facturación Anual cualquier clase de ingreso de los locatarios, y se computan los alquileres devengados.

5.2 La cláusula 2.7. del modelo de contrato de concesión de uso adjunto al ANEXO D del pliego de bases y condiciones particulares hace referencia a "estados contables auditados" y a una "certificación suscripta por...el auditor". De acuerdo a esto, ¿ resulta obligatoria la designación por parte del Concesionario de un auditor externo o basta la certificación de sus estados contables y la emisión de la referida certificación por parte de un contador público nacional contratado por el Concesionario que no haya, necesariamente, realizado una auditoría del Concesionario ?. Por favor, confirmar.

RESPUESTA 5.2 Los Estados Contables a presentar deben contar con Informe de Auditoría de contador público independiente, con firma legalizada por el consejo profesional respectivo.

## CONSULTA 6

6.1 La cláusula decimotercera del modelo de contrato de concesión de uso adjunto al ANEXO D del pliego de bases y condiciones particulares hace referencia a las "Especificaciones Técnicas y Obligaciones" incluidas en el ANEXO IV del mismo. Sin embargo, no aparece ningún ANEXO IV de dicho contrato de concesión de uso. ¿ Es intención, entendimiento e interpretación de la administración que el (inexistente) ANEXO IV del contrato de concesión de uso sea el que figura como ANEXO C del pliego de bases y condiciones particulares ?. Por favor, confirmar.

RESPUESTA 6.1 El Anexo IV se denomina de ese modo en el contrato, y se corresponde con el Anexo C del Pliego de bases y condiciones particulares.

## CONSULTA 7

7.1 Están incluidas en el espacio cuyo uso será concesionado bajo el correspondiente contrato de concesión de uso con la AABE todas las terrazas de los establecimientos que funcionan en los arcos ? La clarificación de este aspecto resulta esencial, dado que ello tiene un impacto altamente significativo en el modelo de negocio (fundamentalmente de oferta gastronómica).

RESPUESTA 7.1 Los espacios que incluye la presente concesión se encuentran delimitados en el ANEXO I del Pliego de Bases y Condiciones donde se adjuntan las fichas y croquis con las superficies de cada uno de los inmuebles, salvo el Arco N° 15 cuya superficie fue subsanada en la "CIRCULAR N° 1 – Aclaraciones y Modificaciones" (PLIEG-2019-94740799-APN-DCCYS#AABE).

## CONSULTA 8

8.1 De acuerdo con los actuales términos y condiciones del pliego de bases y condiciones particulares, si en el futuro se desarrolla y/o ejecuta cualquier proyecto ferroviario que afecte el predio objeto de la licitación pública, ello produce la terminación del correspondiente contrato de concesión de uso oportunamente suscripto con la AABE sin derecho a indemnización alguna al concesionario. Existe algún proyecto ferroviario cuyo desarrollo y/o ejecución pueda dar lugar a los efectos antedichos ? Por ejemplo, cual es el estado proyecto " Tren de Cargas Linea General San Martin."

RESPUESTA 8.1 La misma fue informada en la "CIRCULAR N° 1 – Aclaraciones y Modificaciones" (PLIEG-2019-94740799-APN-DCCYS#AABE) donde se establece que en el caso de que los inmuebles objeto de la presente contratación integren la construcción de un cruce carretero bajo nivel o formen parte de proyectos ferroviarios futuros el CONCESIONARIO asume la expresa obligación de desocuparlo y reintegrarlo en el estado de conservación en que fuera recibido, dentro de los diez (10) días corridos de notificado fehacientemente del requerimiento en tal sentido, y sin que ello le otorgue derecho a reclamar indemnización alguna en relación al contrato de concesión de uso de inmuebles que suscribe. Si ello sucediere, el monto adjudicado será prorrateado conforme la superficie afectada al proyecto ferroviario.

## CONSULTA 9

9.1 Asumiendo la siguiente estructura societaria de un grupo: (a) oferente: sociedad constituida "ad-hoc" (la "Sociedad Oferente") según se la refiere en el ARTICULO 7° (modificado) del pliego de bases y condiciones particulares (el "PB&CP"); (b) accionistas de la Sociedad Oferente: cuatro (4) sociedades anónimas (las "Sociedades Accionistas"); y (c) accionistas de las Sociedades Accionistas: todas personas humanas (los "Accionistas de las Sociedades Accionistas"); se nos presentan las siguientes dudas interpretativas: (A) en caso que, por no tener la antigüedad suficiente, cualquiera de las Sociedades Accionistas no tengan los balances generales y estados de resultados requeridos por el Artículo 7° del PB&C, ¿ es posible que, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos aplicables, se presenten bien las correspondientes declaraciones juradas presentadas a la Dirección General Impositiva (AFIP) por los Accionistas de las Sociedades Accionistas, o bien los correspondientes balances generales y estado

de resultados de una sociedad controlada por el correspondiente Accionista de las Sociedades Accionistas ?; y, en éste último caso (B) ¿ dichas declaraciones juradas o balances generales y estados de resultados deben ser presentados por todos los Accionistas de las Sociedades Accionistas o basta que lo presente, al menos (y por cada correspondiente Sociedad Accionista, uno (1) de dichos Accionistas de las Sociedades Accionistas ?.

RESPUESTA 9.1 Al respecto se informa que basta con que se acredite la solvencia requerida, sin importar que accionista o cuantos sean los que la acrediten.

#### CONSULTA 10

10.1 Que en el relevamiento efectuado por la ABBE el 8 de enero de 2019 sobre el local 15 compuesto por los arcos 17 a 20, se constató que VENIDIA S.A. explota la actividad de local de baile y eventos. Que el Artículo 22 del pliego de bases y condiciones particulares (el "PB&CP") cede y transfiere al concesionario el convenio celebrado entre la AABE y Venidia S.A. el 15 de Marzo de 2019, con vigencia hasta el 30 de Abril de 2020. Que la Cláusula DECIMOCUARTA del contrato de concesión de uso (cuyo modelo aparece en el Anexo D del pliego de bases y condiciones particulares) (el "Contrato de Concesión de Uso") establece como causal rescisoria del mismo el incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones establecidas en el PB&CP por parte del concesionario. Que dicha situación es insaneable por parte del concesionario, atento las características de la explotación de la ocupante cedida y que dicha circunstancia va a continuar por lo menos hasta el 30 de abril de 2020, por la propia imposición del PB&CP. Que la cláusula SEPTIMA del Contrato de Concesión de Uso y el Artículo 34 del PB&CP no prevén el uso de local bailable y eventos. Que en ese orden de ideas, venimos a solicitar que se exceptúe a la ocupante cedida de las previsiones de la cláusula SEPTIMA del Contrato de Concesión de Uso y del Artículo 34 del PB&CP, y/o se exceptúe al concesionario de las potenciales sanciones que se configurarían ante la contradicción de la actividad reconocida de la ocupante cedida y las limitaciones de uso, a los efectos de que el futuro concesionario no se encuentre en situación de mora e incumplimiento que podría tener como consecuencia la gravosa rescisión del Contrato de Concesión de Uso y pérdida de garantía, por una relación jurídica anterior que no le es reprochable.

RESPUESTA 10.1 En virtud de la consulta efectuada se aclara que no es competencia de este organismo las interpretaciones y habilitaciones comerciales para la explotación del inmueble. El Art. 34 del PBYCP, en el apartado Normativa Específica, únicamente transcribe a modo de ejemplo, algunos de los usos y restricciones establecidos en el Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires, conforme a la zonificación de los espacios a concesionar. Se aclara que, por un error de tipeo, donde dice 3.17.12 debió decir 3.17.2.

CONSULTAS 11, 12, 13 y 14 y NOTA RECIBIDA EN IDENTICOS TERMINOS DE LA FIRMA VENIDIA S.A. CON FECHA 28/10/2019 NUMERADA BAJO EL Nº NO-2019-97237036-APN-DACYGD#AABE

CIRCULAR MODIFICATORIA VENIDIA: CLAUDIO ALEJANDRO URETA, DNI 14.745.579 en mi calidad de Presidente del Directorio de VENIDIA S.A. (CUIT: 33-70917937-9), mediante la presente, en el marco del proceso de Licitación Pública para la concesión de

Uso para la explotación comercial de 15 inmuebles por 120 meses, emplazados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme los datos consignados en el asunto de la referencia, y en los términos y plazo previsto en el artículo 4º.- del Pliego de Bases y Condiciones. Particulares, es que vengo en consulta a vuestro organismo, solicitando desde ya se emita la correspondiente circular modificatoria y/o aclaratoria, con fundamento en los extremos que se esgrimen a continuación: Como resulta de vuestro conocimiento, en mérito al Convenio suscripto entre las partes el 15 de marzo de 2019, Venidia SA explota comercialmente el local N° 15 (integrado por los Arcos Nros. 17, 18, 19 y 20) del inmueble objeto de la presente licitación, y cuyo giro comercial es el de local de baile, conforme la autorización de funcionamiento conferida por su inscripción como talen el Registro Público de Lugares Bailables (RPLB) creado por el DNU N° 1-GCBA/2005, Registro N° 72/06, otorgado por Disposición Conjunta N° 0057- DGHP-DGFYC DGFOC/2006, con inscripción vigente al día de la fecha mediante DISPOSICIÓN CONJUNTA N.º 64/DGFYC/19, emanada de los organismo públicos competentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mediante la CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA del referido contrato, la AABE reconoció el derecho de Venidia SA a participar en la presente la licitación pública para el otorgamiento de la concesión para el uso, goce, ocupación y explotación en bloque de todo el inmueble.”

No obstante el derecho reconocido en la CLAUSULA antes referida, el artículo N° 34 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares (PBCP), aprobado por la Resolución de firma conjunta N° RESFC-2019-420-APN-AABE-JGM que autorizó la convocatoria, restringió los Usos para la explotación comercial, específicamente, a los artículos N° 7.2.3 y N° 3.17.12 del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Anexo Ley N° 6.099/18, no contemplando la actividad comercial de local de baile que desarrolla Venidia SA en la actualidad y desde el año 95, conforme los permisos y excepciones conferidas por las autoridades y jurisdicción competente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Cabe destacar que la actividad de local de baile que desarrolla Venidia SA resulta de pleno conocimiento de la AABE, en atención al relevamiento efectuado por los inspectores a su cargo con fecha 8 de enero de 2019, con antelación a la suscripción del mencionado Convenio con fecha 15 de marzo de 2019. Por su parte, el artículo N° 8 del mismo PBCP en el punto 1. del Anexo C (Características y Especificaciones técnicas – Obligaciones del Concesionario), determina que los locales objeto de la presente licitación son destinados a la explotación comercial que el adjudicatario considere más conveniente conforme a la zonificación y normativa vigente del lugar y actividad, en tanto que en la misma inteligencia el artículo N° 26 del PBCP que remite al Anexo D (Contrato de Concesión de Uso) establece en la CLAUSULA CUARTA que, el inmueble objeto del contrato se otorga al concesionario para que sea destinado exclusivamente a la administración y explotación comercial, quedando a su exclusiva cuenta y cargo la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para el desarrollo de la actividad que realice el concesionario.

De lo expuesto hasta aquí, se colige palmariamente que el artículo N° 34 del PBCP no solo restringe arbitraria e ilegítimamente el derecho adquirido que Venidia SA posee para ejercer la actividad de local de baile – teniendo en cuenta que desde el año 95 ejerce dicha actividad y desde el año 2006 se halla inscripta en el RPLB conforme las autorizaciones de los organismos competentes del GCBA -sino que además le impide constituirse sea en oferente de la presente licitación pública o, bien, en locatario de la persona a cuyo favor se conceda la correspondiente concesión de uso (todo ello, a fin de continuar explotando su actividad comercial en ejercicio de su derecho constitucional a ejercer actividad lícita); en cualquiera de tales casos, en franco detrimento del interés legítimo que esta tiene, en merito a la mencionada CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA del contrato oportunamente suscripto y el deber de buena fe que deben observar las partes, conforme el art. N° 961 del CCyCN y ccts. Ello, sin perjuicio de las nulidades a impetrarse

respecto de las demás CLAUSULAS, en franca violación al art. Nº 1198 del CCyCN y ccts. En la misma inteligencia, cabe resaltar que el artículo 34 del PBCP se limita a reproducir los usos conforme los artículos Nº 7.2.3 y Nº 3.17.12 del Código Urbanístico, sin contemplar que el propio Código permite la incorporación de nuevos usos a través del procedimiento allí descrito, y sin contemplar las futuras modificaciones al cuadro de usos actual, en merito a las facultades y atribuciones legales que ostentan los organismos públicos y jurisdicciones de la Ciudad Autónoma de Buenos (Poder Ejecutivo y Legislatura porteña), especialmente, habida cuenta que la concesión de uso es por el plazo de 120 meses, colocando a Venidia SA y a todo otro potencial adjudicatario en el entuerto legal e imposibilidad, a priori, de cumplimentar los Usos que las autoridades locales puedan establecer en el futuro para la zonificación y en consecuencia siendo pasibles de las virtuales sanciones, incluso rescisorias del contrato conforme las previsiones del PBCP. Ello, sin perjuicio de vedar a Venidia SA y a todo otro posible oferente el derecho de la tramitación, gestión y obtención de otros Usos a través de las autoridades locales que son las competentes en la materia, en tanto estos usos y/o permisos guarden relación con el objeto y destino de los inmuebles objetos de la licitación, esto es, concesión de uso para la administración y explotación comercial, a tenor del PBCP. En conclusión, habida cuenta que el citado artículo Nº 34 del PBCP restringe el derecho que ostenta Venidia SA, arrogándose la ABE atribuciones y competencias legales propias del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (por imperio de las facultades no delegadas al Gobierno Federal conf. Los Arts. Nº 128 de la CN y Nº 1 de la Cons. de la Ciudad y ccts.), y las potenciales futuras modificaciones que pudieran introducirse al cuadro de Usos previsto en el Código Urbanístico, es que solicito se emita la circular modificatoria y/o aclaratoria conducente a los fines que el PBCP limite los Usos a aquellos que otorguen los organismos públicos del Gobierno de la Ciudad competentes en la materia, en concordancia con las previsiones que surgen de los artículos Nº 8 y 26 de los Anexos C y D, respectivamente, del mismo Pliego, permitiendo el derecho en ejercicio ya adquirido por Venidia SA, a los fines de no generar un gravamen irreparable a esta Unidad productiva, entendida esta en su acepción más amplia, en cuanto generadora de fuentes de trabajo.

RESPUESTA 11, 12, 13 y 14 y NOTA RECIBIDA EN IDENTICOS TERMINOS DE LA FIRMA VENIDIA S.A. CON FECHA 28/10/2019 NUMERADA BAJO EL Nº NO-2019-97237036-APN-DACYGD#AABE: Se aclara que las consultas Nº 11, 12, 13 y 14 se responden con lo aclarado en la consulta Nº 10.

## CONSULTA 15

15.1 En la actualidad existe un serio problema técnico / operativo en relación al sistema cloacal del predio (que en muchas ocasiones ha afectado, significativa y adversamente, el normal desarrollo de la actividad propia de los establecimientos comerciales que ocupan los arcos objeto de la presente licitación pública). En ninguna parte del pliego de bases y condiciones particulares se prevé, a los efectos del pago del cánon a la ABE, las importantes inversiones que deberán realizarse para la regularización y normalización del referido sistema cloacal del predio objeto de la licitación pública. ¿Tiene pensado la ABE incluir el derecho de compensación del concesionario en relación a dichas inversiones?

RESPUESTA 15.1 En virtud de la consulta formulada se aclara que el Pliego de Bases y Condiciones Particular no incluyo el derecho de compensación, y que la presente Licitación se rige por lo establecido en el Pliego mencionado

## CONSULTA 16

16.1 En caso que los actuales locatarios de los diversos arcos en los cuales funcionan los establecimientos comerciales no desalojen dichos arcos el 30 de Abril de 2020 conforme lo términos de los correspondientes convenios suscriptos con la AABE en marzo de 2019, y de acuerdo con los actuales términos y condiciones del pliego de bases y condiciones particulares, el nuevo concesionario es quién corre con el eventual riesgo de desalojo. ¿ Esto significa que, en ese caso, el nuevo concesionario, mientras tramitan las correspondientes acciones legales contra dichos locatarios (quienes seguramente tampoco pagarán los correspondientes alquileres) y sin cobrar suma alguna de dichos locatarios demandados debe, no obstante, pagar el canon ofertado a la AABE durante todo el período de conflicto judicial con los actuales locatarios?

RESPUESTA 16.1 En virtud de la consulta formulada nos remitimos a lo establecido en el Artículo 22 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Por último, y en virtud de la ACLARACIÓN N° 1, se surge de la CIRCULAR ACLARACIONES Y MODIFICACIONES N° 1 del presente proceso se informa el estado de situación judicial y administrativa de Panter S.R.L respecto de los inmuebles objeto de la presente concesión.

### 1. AABE C/ PANTER SRL S/LANZAMIENTO LEY 17.091 EXPTE 055344/2018

- Resumen del proceso: Este proceso se inició el 1/8/2018 y tramita ante el Juzgado Contencioso Administrativo Federal 11- Secretaria N°21. El objeto es el desalojo de Panter SRL de los inmuebles 35755634010/4011/4013/444015/444016/4030, que fueran objeto del Contrato de Concesión reconducido por ADIF (en adelante, "Contrato de Concesión").
- Estado actual: El 5 de octubre de 2018 se dictó sentencia de desalojo que se efectivizó el 14 de agosto de 2019. A consecuencia del mismo, el Estado Nacional recuperó la tenencia del inmueble, circunstancia que fue notificada a los subconcesionarios.

### 2. PANTER SRL C/ AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO S/PROCESO DE CONOCIMIENTO. EXPTE 013106/2019

- Resumen del proceso: Este proceso se inició el 19/03/2019 y tramita ante el Juzgado Contencioso Administrativo Federal 11- Secretaria N°21. El objeto es la anulación de: el acto administrativo del 4 de octubre de 2018 que dio por concluido el Contrato de Concesión y la Resolución de Jefatura de Gabinete de Ministros de fecha 28 de diciembre de 2018 que rechazó el recurso de alzada sobre la decisión anterior. Asimismo, solicitó una medida cautelar a los efectos que se suspenda el lanzamiento incoado.

- Estado actual: En relación a la medida cautelar, ésta fue rechazada el 15/8/2019. Dicho rechazo fue apelado y está pendiente de resolución por ante la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal.

### 3. PANTER SRL S/ Concurso Preventivo. EXPTE 017889/2018

- Resumen del proceso: El 6/8/2018 Panter SRL se presentó en concurso preventivo ante la Justicia Nacional en lo Comercial. El expediente tramita en el Juzgado Nacional en lo Comercial Nro. 18 Secretaría 35 a cargo de la Dra. Valeria Perez Casado.

La AABE presentó tempestivamente su verificación de crédito, petición que fue aceptada por la suma de \$ 2.232.069,33 en carácter de quirografario y \$ 108.679,01 de intereses. Esta verificación fue apelada y está pendiente de resolución por parte de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial. Interín, el 27/3/2019, Panter obtuvo una medida cautelar de no innovar que fue revocada el 16/4/2019 e intentó una última el 21/8/2019 que también fue rechazada el 23/8/2019.

Los acreedores son los siguientes:

1. Luis Felipe Aguilar Sanz de Madrid que sustenta su crédito en un reconocimiento de deuda carente de indicación de causa alguna con una deuda de USD 401.429,04 que tuvo un juicio ejecutivo. Esta deuda denunciada penalmente por la concursada, fue considerada admisible por V.S. con la sola acreditación de que el acreedor poseía los fondos pero sin prueba alguna que la había entregado a la concursada y se encuentra sujeta a un incidente de revisión.

2. Hernán Erico Domnanovich por asesoramientos a la concursada, acusada por el anterior acreedor de ser un acreedor falso, criterio que generó que fuera declarado inadmisibile.

3. Rafael Mateo Merlini que dice haber aportado fondos a la sociedad en su calidad de gerente; aunque no lo acredita y también fue considerado como inadmisibile.

4. Sangiorgio Ana María que manifestó haber entregado a la concursada USD 370.000 sin tampoco indicar causa alguna y cuyo crédito también fue declarado inadmisibile.

5. Torreguitar José Francisco cuyo crédito tampoco tuvo fundamentos y fue declarado inadmisibile.

6. Pedro Pablo Lanusse y Eduardo Jorge Roca, quienes concurren al concurso en su carácter de letrados de la concursada.

- Estado actual: El 15/10/2019 el juzgado tuvo presente la presentación de mayorías y una solicitud de exclusión de un acreedor, Aguilar San De Madrid.

En cuanto a la verificación de crédito efectuada por esta Agencia, se encuentra pendiente de resolución la impugnación efectuada por Panter SRL, en el marco del expediente "Incidente Nº 3 - INCIDENTISTA: PANTER SRL Y OTRO CONCURSADO: PANTER S.R.L. s/INCIDENTE DE REVISION DE CREDITO AL CREDITO DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (AABE)"

Asimismo, mediante la NO-2019-96926990-APN-DD#AABE de fecha 28 de Octubre de 2019, la Dirección de Dictámenes informó lo siguiente:

Se hace saber que a través del expediente EX-2017-23655741-APN-DMEYD#AABE, por Resolución Nº 432 de fecha 28 de diciembre de 2018, el Señor Jefe de Gabinete de Ministros ha rechazado el recurso de alzada interpuesto por la empresa PANTER S.R.L., contra las Notas NO-2018-49563440-APN-AABE#JGM y NO-2018- 49563355-APN-AABE#JGM emanadas de esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, haciéndole saber al interesado que por ese acto quedaba agotada la vía administrativa y expedita la acción judicial, la que podría ser interpuesta dentro del plazo de NOVENTA (90) días hábiles judiciales a contar desde su notificación (conf. artículos 1º y 2º del citado acto administrativo).

De las constancias obrantes en dichas actuaciones administrativas, se desprende que "(...) ha sido notificada dicha resolución a la empresa PANTER S.R.L. mediante CD21256685/7 del CORREO OFICIAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CORREO ARGENTINO) según consta en Orden 76. Oportunamente, una vez devuelto el acuse de recibo, será informado a esa Administración".

Finalmente, por Nota NO-2019-04494337-APN-DGDYD#JGM de fecha 23 de enero de 2019, la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS ha remitido embebidos los respectivos acuses de recibo del Correo Oficial, dando cuenta de la notificación de la resolución en trato a PANTER S.R.L. en fecha 4 de enero del corriente.



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

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

**Número:**

**Referencia:** CIRCULAR ACLARATORIA N° 2 - ARCOS

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 12 pagina/s.