Mediante RE-2025-27707945-GCABA-DGCOYP, se realizó una consulta en relación al Pliego Único de Bases y Condiciones N° PLIEG-2025-20489053-GCABA-DGCOYP, correspondiente a la Licitación Pública de etapa múltiple, bajo el régimen de concesión de obra pública conforme Ley N° 6.246 (texto consolidado por Ley N° 6.764), para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de un espacio perteneciente al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en el Sector N° 5 "Costa Salguero" conforme plano obrante como Anexo I de la Ley N° 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, que tramita por expediente EX-2025-16281933- -GCABA-DGCOYP.

CONSULTA: *"El Pliego de Bases y Condiciones Particulare en su Artículo 37 "Criterios de Evaluación", apartado A.2.3 Arquitectura y diseño – Superficie descubierta parquizada, señala que: "…el espacio público entre volúmenes cubiertos se ponderará, de manera favorable, y deberá ser desde un mínimo de 3000 m² (puntaje máximo 5 puntos) − Menos de 3000 m²: Rechazo. − De 3001 m² hasta 4000 m²: 3 puntos. − Más de 4001 m²: 7 puntos." Hechos y datos de la consulta: Según la información publicada en el Anexo A del Pliego, el predio objeto del proyecto posee una superficie total de 2.274 m², desglosados en: o 900 m² cubiertos o 1.374 m² descubiertos parquizados En virtud de lo anterior, la superficie total cubierta y descubierta no alcanzaría el mínimo de 3.000 m² exigido para obtener puntaje ni para evitar el rechazo automático de la propuesta."*

ACLARACIÓN: En la misma requiere clarificar la relación entre el Art. 37 "Criterios de Evaluación" y las superficies mencionadas en el Anexo A del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Al respecto cabe explicitar que las superficies mencionadas en el anexo corresponden únicamente al área "de pisada" en el espacio denominado "Costa Salguero".

En ese sentido los 900 m2 cubiertos (estimados) son los que surgen de la suma de los metros cuadrados cubiertos y semicubiertos, de la ocupación de suelo en planta baja. La superficie total cubierta del edificio que corresponde a esta licitación, incluye también las superficies existentes en subsuelo y entrepisos.

El oferente en su oferta, está facultado a proponer, nuevas construcciones, demoliciones parciales que hagan a la adecuación edilicia, y/o adición de cubiertas verdes accesibles que no

afecten las superficies de pisada indicadas en el anexo; las que serán evaluadas de acuerdo a los criterios mencionados en el PBCP.

Los puntajes establecidos en el artículo 37 - CRITERIOS DE EVALUACIÓN se asignarán conforme a los siguientes criterios:

A. ANTEPROYECTO GENERAL (Puntaje Máximo 65 Puntos)

La oferta de adecuación edilicia del espacio objeto de la presente licitación ya sea conservando la estructura existente o mediante adición de nuevos espacios propuestos, deberá respetar los criterios de ponderación, cuyos criterios de mínimos y máximos establecidos son de carácter excluyente; el incumplimiento de los mismos determinara el rechazo de la oferta.

A.1 Integración urbana y de tejido (Puntaje máximo 25 puntos).

A.1.1 Conexión con el entorno (Puntaje máximo 12 puntos).

- Propósito: Que la intervención manifieste estrecha relación con el parque lindero, el sector 4, la Av. Costanera Rafael Obligado y el vínculo con el Rio. Reconocer el entorno destinado al esparcimiento y potenciarlo en relación a la intervención.
- Parámetros: se evaluará que la Propuesta presentada por el oferente contemple otros usos complementarios que sirvan no solo al uso principal sino también al parque costero lindero al área de concesión.

1.1.2 Programa de Usos Proyectados (Puntaje máximo 8 puntos)

- Propósito: Mejorar las condiciones del predio y generar una mayor sensación de seguridad en su entorno a través de los usos planteados por el oferente. Considerando las características propias del entorno y el impacto que la propuesta genere en éste.
- Parámetros: El programa de Usos deberá ofrecer una combinación de usos temáticos que generen puntos de interés para el área, que convoque al público joven propio del distrito en el cual están implantados, promoviendo un flujo de personas a lo largo de todo el día, los 365 días del año.

1.1.3 Horarios de Uso (Puntaje máximo 5 puntos).

- Propósito: Fomentar el tránsito peatonal y mixtura de usos durante todo el año y con la mayor amplitud horaria posible.
- Parámetros: Se evaluará que el Programa presentado contenga mixtura de usos a desarrollarse en horarios nocturnos, días hábiles e inhábiles y las distintas estaciones del año. El horario de funcionamiento y actividades en parte de los usos que se desarrollen en el espacio comprendido en el presente pliego deberá extenderse conformando la mayor amplitud horaria posible.

A.2 Arquitectura y Diseño (Puntaje máximo 30 puntos).

A.2.1 Transparencia de cerramientos (Puntaje máximo 15)

- Propósito: se ponderará favorablemente la incorporación de fachadas activas en los frentes del espacio, que articulen la relación interior y exterior del edificio mediante vanos con visibilidad al interior y/o transparencia y/o la presencia de usos complementarios en la línea de fachada.
- Parámetros: Deberán cumplir los lineamientos expresados en el Art. 2 del PET. puntos).

Porcentaje mínimo de transparencia 30%, en fachadas principales.

Menos de 29,99% de la fachada:	Rechazo.
Del 30% al 49,99% de la fachada:	08 puntos.
Más del 50% de fachada:	15 puntos.

A.2.2 Superficie cubierta. (Puntaje máximo 10 puntos).

- Propósito: Se ponderará de manera favorable que la superficie cubierta de ocupación del suelo, no supere el máximo establecido en el Anexo A. La superficie total construida, podrá desarrollarse en planta Baja o en varios niveles según propuesta, cuya altura no supere el plano límite establecido de 12.00 m.
- Parámetros:

Supera la superficie establecida: Rechazo.

Superficie de ocupación igual a la establecida: 05 puntos.

Superficie de ocupación menor a la establecida: 10 puntos.

A.2.3. Superficie descubierta parquizada. (Puntaje máximo 5 puntos)

- Propósito: La superficie descubierta, parquizada y accesible, puede desarrollarse tanto, como expansión de los espacios cubiertos, y/o como cubiertas verdes sobre las construcciones propuestas.
- Ponderación: deberá ser desde un mínimo de 1.300 m2

Menos de 1.300 m2: Rechazo.

De 1.301 m2 hasta 1.700 m2: 3 puntos.

Más de 1.701 m2: 5 puntos.

A.3. Sustentabilidad. (Puntaje máximo 10 puntos)

A.3.1 Calidad de los materiales (Puntaje máximo 2 puntos)

- Propósito: La implementación de buenas prácticas en la construcción, reducción de erosión del suelo, reducción de ruido.
- Parámetros: El diseño de la obra deberá contemplar la utilización de los materiales de la mejor calidad existente en plaza garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

A.3.2 Consumo de agua (Puntaje máximo 2 puntos)

- Propósito: Incrementar la eficiencia de agua para lograr la reducción de vertido de agua a pluviales, reducción del uso de agua, reutilización del agua de lluvia y aguas grises, aumento de superficies absorbentes.

- Parámetros: El proyecto deberá contemplar el aprovechamiento de fuentes alternativas de agua in-situ (ej., agua de lluvia, agua condensada del aire acondicionado, aguas grises) para aplicaciones no potables tales como extinción de incendios y descarga de inodoros y mingitorios.

A.3.3. Reutilización de existencias (Puntaje máximo 2 puntos)

- Propósito: Se considera la reutilización de las construcciones preexistentes como parámetro de sustentabilidad.
- Parámetros: Porcentaje mínimo 50% de la superficie existente a reutilizar:

  Menos de 50% de la superficie existente a reutilizar: Rechazo.

  Del 50% al 60% de la superficie existente a reutilizar: 01 punto

  Más del 61% de la superficie existente a reutilizar: 02 puntos.

A.3.4. Gestión de Residuos (Puntaje máximo 2 puntos)

- Propósito: recolección y almacenamiento de residuos reciclables, gestión de los residuos de demolición, reducción del impacto del ciclo de vida de los materiales, uso de materiales con componente de origen reciclado, uso de materiales sustentables y de origen certificado, materiales de baja emisión de compuestos orgánicos volátiles.
- Parámetros: Se deberá incluir dentro del área de la Concesión un plan de gestión de residuos que contemple al menos la separación de residuos sólidos secos y residuos sólidos húmedos, de acuerdo con los objetivos propuestos por la Ley N° 1854 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

A.3.5. Eficiencia energética (Puntaje máximo 2 puntos)

- Propósito: reducir el consumo de energía en las áreas concesionadas.
- Parámetros: Deberán proponerse acciones que promuevan la eficiencia energética (por ejemplo, luminarias LED, tecnología inverter, climatización artificial de locales, entre otros).

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

Hoja Adicional de Firmas
Circular aclaratoria

Número: PLIEG-2025-27723095-GCABA-DGCOYP

Buenos Aires, Jueves 3 de Julio de 2025

Referencia: Circular Aclaratoria - Licitación Pública Costa Salguero Etapa 2. EX-2025-16281933- -GCABA-DGCOYP.

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

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.07.03 12:15:13 -03:00

María Florencia Niccodemi
Gerente Operativo
D.G. CONCESIONES Y PERMISOS
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.07.03 12:15:13 -03:00