



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

A continuación se detallan las consultas realizadas por las firmas La Rural S.A. (RE-2025-37257552-GCABA-DGCOYP) y LJM PARKING S.R.L. (RE-2025-37163807-GCABA-DGCOYP), en relación a los Pliegos y Anexos de la Licitación Pública de Costa Salguero – Etapa 1 y sus correspondientes respuestas.

Consultas La Rural S.A.

“...en los términos del artículo 7° del Pliego Único de Bases y Condiciones de dicha Licitación, solicito tenga a bien responder las siguientes consultas:

- 1. Ubicación exacta, medidas, características técnicas y estado de conservación de equipos e instalaciones existentes (Aire acondicionado, subestaciones eléctricas, de gas, Planta de tratamiento de efluentes, etc).*
- 2. Datos de acometidas de todos los servicios (ubicación, diámetros de cañerías, medidores, etc)*
- 3. Datos de consumos actuales de cada uno de los servicios públicos (Energía y Agua)*
- 4. Definir cuáles de las fachadas existentes en el predio son consideradas fachadas activas.*
- 5. Definir medidas exactas y ángulos del terreno con forma de trapecio, denominado OT-3 (de 2.300 m²)*
- 6. Confirmación del perímetro del área de concesión.*

El módulo de sanitarios del Pabellón 6, en el sector cercano a la Av Costanera sobresale de lo indicado en pliegos. Entendemos que por error en el gráfico, no ha sido incluido, pero está considerado dentro del alcance de la concesión.”

RESPUESTAS:

1. Las construcciones existentes en el espacio a concesionar fueron construidas previamente a que la superficie que conforma el Complejo Costa Salguero fuera transferida desde la Nación (Administración General de Puertos) a la Ciudad de Buenos Aires. Por lo tanto, no se cuenta con planos actualizados.

En adición, según lo expresado en los pliegos de licitación, es responsabilidad del concesionario gestionar ante las empresas prestatarias



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

de servicios la obtención de los planos y trámites correspondientes a las instalaciones.

Considerando que el Complejo Costa Salguero funcionaba como una única concesión, los suministros de servicios no se encuentran independizados por sectores, por lo que el concesionario deberá tramitar la provisión de acometidas y sistemas de medición independientes.

2. Ver respuesta 1.
3. Los datos de consumos actuales de los servicios pertenecen al actual tenedor del espacio y no es información que forme parte de la presente Licitación Pública.

4. Según el código urbanístico:

Fachada activa: se entiende como aquella fachada principal que establece articulación entre el interior y el exterior del edificio, mediante vanos y/o espacios con visibilidad al interior y/o transparencia.

Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio que limita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.O o L.E.

Por lo expuesto:

Debe existir relación visual y de accesibilidad con el espacio público.

La transparencia (vidrio, rejas, vanos abiertos) o la apertura de locales refuerza la condición de fachada activa. El objetivo es evitar muros ciegos extensos que interrumpen la conexión urbano-peatonal.

Alcance sobre la parcela: La normativa suele evaluar la continuidad de la fachada activa sobre la línea de frente parcelario, especialmente en corredores como Av. Costanera.

Siendo el parámetro de análisis, la escala peatonal, ya que la transparencia debe darse en la franja que interactúa con el transeúnte.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Locales con mostrador, siendo esto una apertura comercial hacia la calle, como así también el cerramiento de rejas, computa al 100% como fachada activa, ya que mantienen transparencia y visibilidad hacia el interior.

Por otra parte, el tratamiento de muros ciegos inevitables (transformadores, sala de máquinas) no computan como fachadas activas, si bien el embellecimiento con “pared verde” o “murales” reduce el impacto negativo y es válido como mitigación, no reemplaza la condición de activa, al igual que las pantallas LED.

5. A continuación de las presentes respuestas, se adjuntan los planos de los objetos territoriales realizados por la Dirección General Registro de Obras y Catastro de los espacios de la Licitación Pública, donde se pueden visualizar las medidas exactas de los espacios.
6. Ver respuesta 5.

Consultas LJM PARKING S.R.L.

Tengo el agrado de dirigirme a usted en mi carácter de Gerente de la empresa LJM Parking S.R.L. y en el marco del artículo 7° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige la Licitación Pública del espacio de dominio público ubicado dentro del Complejo Costa Salguero, vengo a solicitar tenga a bien aclarar las siguientes cuestiones:

- (i) *Del anexo A surge que las áreas concesionables son las denominadas OT1, OT2 y OT3. Sin embargo en la visita nos mostraron únicamente los Pavellones del 1 al 6 y el estacionamiento cubierto en 3 plantas del OT2. No se mostró y es necesario confirmar si se incluyen las canchas de fútbol (OT3), Trixie, y Salguero Eventos dentro de los espacios a concesionar.*
- (ii) *Respecto del OT3 cabe señalar que el croquis del Anexo A no coincide con la Implantación real del predio dado que cortaría una de las cancha a la*



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

mitad. Se solicita se aclare si la totalidad de las canchas con sus dimensiones completas son parte de los espacios a concesionar.

RESPUESTAS:

1. Las áreas a concesionar son los Objetos Territoriales 1, 2 y 3 como bien se menciona en el Anexo A del PUBC. En la visita se mencionó que el OT 3 también formaba parte de la Licitación.
2. En los objetos territoriales que se adjuntan a continuación de las presentes respuestas se pueden identificar las medidas exactas de los espacios. Vale la pena aclarar que solo una parte de lo que hoy son canchas de fútbol es parte del espacio a concesionar, y no todas las canchas.

Nota: Sup. Ocupada (Sup. Cub. y Sup. Semicub.) = 2424,59 m² (Superficie incluida en el 23% definido según punto 4 U14 Art. 5, 7, 14, CUR Ley N° 6099 G.C.A.B.A. 2018 B.O.C.B.A. 5526, Y NO-2025-24776820-GCABA-DGCOYP. S/ NO-2025-24776820-GCABA-DGCOYP la superficie máxima de ocupación del presente Objeto Territorial es 22.900m².

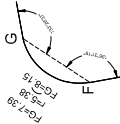


Figure 1 is a plan view map of the study area, showing the coastline and the location of various sampling stations. The stations are labeled S1 through S100. A legend on the right side of the map identifies the symbols used for different types of stations: S1 (solid black circle), S2 (open circle), S3 (solid black circle), S4 (open circle), S5 (solid black circle), S6 (open circle), S7 (solid black circle), S8 (open circle), S9 (solid black circle), S10 (open circle), S11 (solid black circle), S12 (open circle), S13 (solid black circle), S14 (open circle), S15 (solid black circle), S16 (open circle), S17 (solid black circle), S18 (open circle), S19 (solid black circle), S20 (open circle), S21 (solid black circle), S22 (open circle), S23 (solid black circle), S24 (open circle), S25 (solid black circle), S26 (open circle), S27 (solid black circle), S28 (open circle), S29 (solid black circle), S30 (open circle), S31 (solid black circle), S32 (open circle), S33 (solid black circle), S34 (open circle), S35 (solid black circle), S36 (open circle), S37 (solid black circle), S38 (open circle), S39 (solid black circle), S40 (open circle), S41 (solid black circle), S42 (open circle), S43 (solid black circle), S44 (open circle), S45 (solid black circle), S46 (open circle), S47 (solid black circle), S48 (open circle), S49 (solid black circle), S50 (open circle), S51 (solid black circle), S52 (open circle), S53 (solid black circle), S54 (open circle), S55 (solid black circle), S56 (open circle), S57 (solid black circle), S58 (open circle), S59 (solid black circle), S60 (open circle), S61 (solid black circle), S62 (open circle), S63 (solid black circle), S64 (open circle), S65 (solid black circle), S66 (open circle), S67 (solid black circle), S68 (open circle), S69 (solid black circle), S70 (open circle), S71 (solid black circle), S72 (open circle), S73 (solid black circle), S74 (open circle), S75 (solid black circle), S76 (open circle), S77 (solid black circle), S78 (open circle), S79 (solid black circle), S80 (open circle), S81 (solid black circle), S82 (open circle), S83 (solid black circle), S84 (open circle), S85 (solid black circle), S86 (open circle), S87 (solid black circle), S88 (open circle), S89 (solid black circle), S90 (open circle), S91 (solid black circle), S92 (open circle), S93 (solid black circle), S94 (open circle), S95 (solid black circle), S96 (open circle), S97 (solid black circle), S98 (open circle), S99 (solid black circle), S100 (open circle). The legend also includes a scale bar and a north arrow.

[illegible][illegible]

PROPIETARIOS:
GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIAR

03/27

MENSURA DE OBJETO TERRITORIAL FÍSICO NO PARCELARIO

FECHA DE RECEBIMENTO	03/05/2025
TIPO AUTORIZAÇÃO	TIPO AUTORIZAÇÃO DE BENS
TIPO DE BENS	TIPO DE BENS

AV. COSTANERA RAFAEL OBLIGADO N° 1551t

Nº EXPEDIENTE: EX-2025 - 32364692 - GCAB/DGROC	GUAYLÁ, BOLSON REQUISITOS TÉCNICOS 27-6-017 PLANO-2025-33151623-GCAB-DGROC
--	---



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Plano

Número: PLANO-2025-33151623-GCABA-DGROC

Buenos Aires, Lunes 11 de Agosto de 2025

Referencia: PLANO M-0012-2025

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.08.11 09:54:53 -03:00

Franco Marchisella
Asesor técnico
D.G REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.08.11 09:54:53 -03:00

PIANTA PISO 2º			
VÉRTECE	PLANILHA DE COORDENADAS		ESTE (m)
	NORTE		
Q	765029,60	328283,37	
R	765029,60	328373,43	
T	766030,58	328212,59	
S	766030,58	328229,52	
U	766030,52	328230,90	
V	766035,19	328256,86	
W	766034,05	328258,08	
X	765844,57	328279,04	
Y	765851,20	328279,82	
Z	765851,20	328286,38	
B1	765688,06	328295,80	
A1	765688,44	328292,53	

PIANTA PISO 11 ^a				
PLANILHA DE COORDENADAS				
VÉRTICE	NORTE	ESTE	NORTE	ESTE
E	765029,06	22651,37		
F	765030,18	22671,43		
G	76603,18	22112,59		
H	76618,56	22429,52		
I	76619,19	22432,90		
J	76615,19	22432,86		
K	76614,57	22436,86		
L	76584,57	22479,04		
M	76585,10	22479,82		
N	76583,20	22486,38		
O	76584,06	22495,60		
P	76568,44	22502,53		

VER DETAILLE "F"

Diagram of a triangle with angles 114° and 72° , and a side length of 17. The third angle is labeled $RS=72^\circ$.

Nº	SUPERFICIE DE LA PLANTA	TIPO	PLANTA
*)	787,00 m ²	CUBIERTA	PLANTA BAJA
(N.O P.E)	439,30 m ²	SIMCUBIERTA	PLANTA BAJA
AZ-AL-OL-Q	7994,36 m ²	CUBIERTA	PLANTA PISO
J-1-J-1-K-L-L	7123,99 m ²	SIMCUBIERTA	PLANTA PISO
	7184,37 m ²	DISCUBIERTA	PLANTA PISO
MANSIONA	33109,48 m²		

*) Superficie incluida en el 2% deducido según punto 4 U.I.R.A. N.º 5, y en la R.D.F.C.A.N. 5029.

DETAILLE DES DESCRIPTIONS	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	JJ	JK	JL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MM	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	TV	TW	TX	TY	TZ	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UO	UP	UQ	UR	US	UT	UU	UV	UW	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	VV	VW	VX	VY	VZ	WA	WB	WC	WD	WE	WF	WG	WH	WI	WJ	WK	WL	WM	WN	WO	WP	WQ	WR	WS	WT	WU	WV	WW	WX	WY	WZ	XA	XB	XC	XD	XE	XF	XG	XH	XI	XJ	XK	XL	XM	XN	XO	XP	XQ	XR	XS	XT	XU	XV	XW	XX	XY	XZ	YA	YB	YC	YD	YE	YF	YG	YH	YI	YJ	YK	YL	YM	YN	YO	YP	YQ	YR	YS	YT	YU	YV	YW	YX	YY	YZ	ZA	ZB	ZC	ZD	ZE	ZF	ZG	ZH	ZI	ZJ	ZK	ZL	ZM	ZN	ZO	ZP	ZQ	ZR	ZS	ZT	ZU	ZV	ZW	ZX	ZY	ZZ
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									</																																																																																																																																																																																																					





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Plano

Número: PLANO-2025-11308134-GCABA-DGROC

Buenos Aires, Viernes 14 de Marzo de 2025

Referencia: M-0013-2025

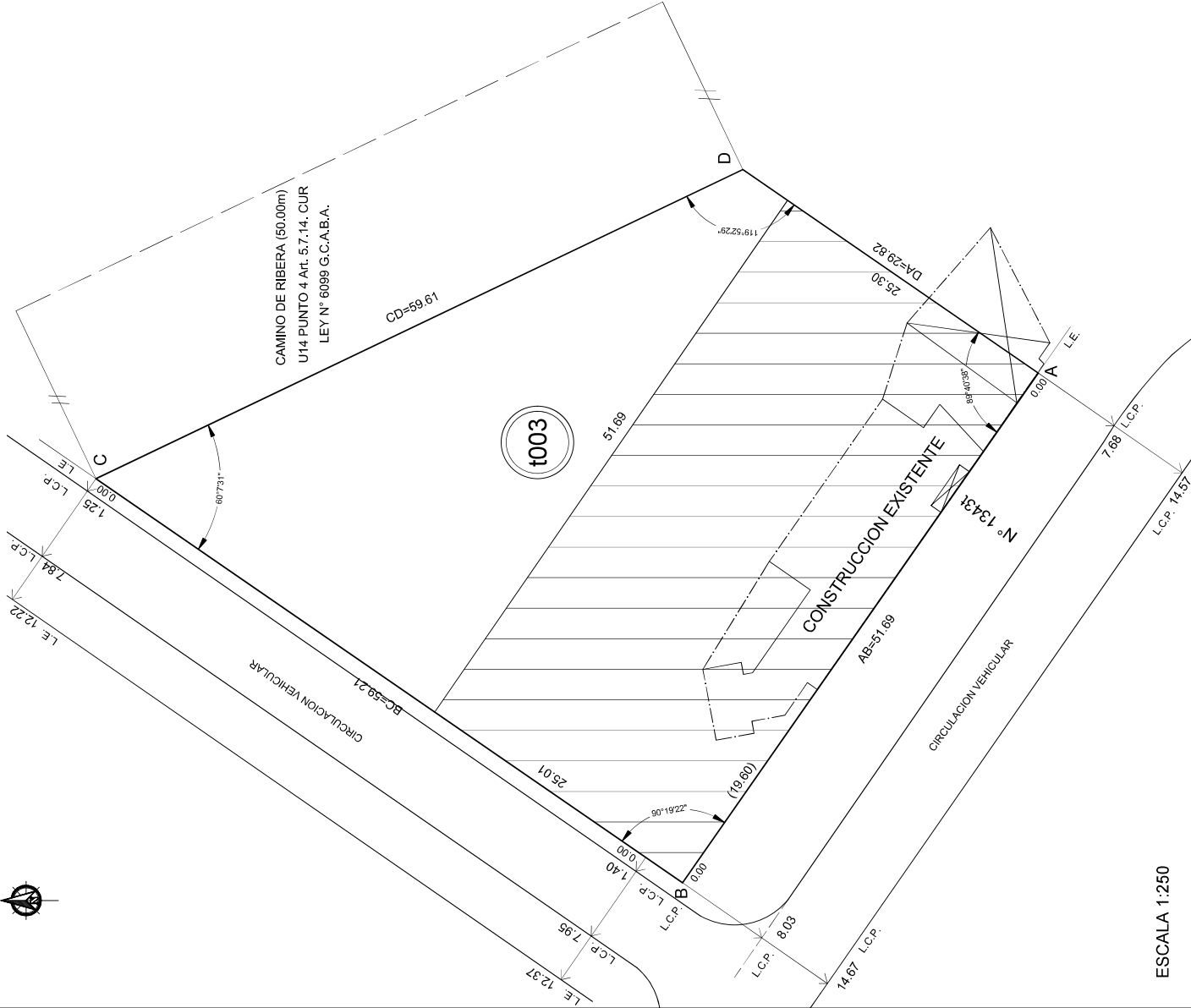
El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.03.14 01:35:39 -03:00

CIOPKO GUSTAVO ADRIAN
Asesor técnico
D.G REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.03.14 01:35:39 -03:00

PLANO SEGÚN MENSURA



PLANILLA DE COORDENADAS		
VÉRTICE	NORTE X(m)	ESTE Y(m)
A	76472.01	26313.64
B	76501.58	26271.25
C	76550.34	26304.85
D	76496.56	26330.56

SUPERFICIES DEL OBJETO TERRITORIAL ETAPA PROYECTO NO PARCELARIO				
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	TIPO	PLANTA	
A-B-C-D-A	1300.17 m²	CUBIERTA	PLANTA BAJA	
	1000.58 m²	DESCUBIERTA	PLANTA BAJA	
SUP.TOTAL SEGÚN PROYECTO	2300.75 m²	-	-	-

Nota: A-B-C-D-A = 2300.75 m² (Superficie reducida en el 20% definido según punto 4.1.14 Art. 5.7.14, C.U.R. Ley N° 6099 G.C.A.B.A. 2018 B.O.C.B.A. 5526.

FORMATO-A2 (0.594 X 0.420)

PROYECTO DE LOCALIZACIÓN

REFERENCIAS

Mensura

— Límite de parcela

— Muros

— EDCENTE

— Límite de sup. cubierta

— Sup. semicubierta en la mensura

— Sup. precaria en la mensura

— Estaca de hierro

— Estaca de madera

• 4,0 m

NOTA: El presente plano se sujeta a los actos de determinar el Objeto Territorial no parcelario en Etapa Proyecto, en los términos del Art. 17 inc.b) de la Ley N° 6357 con el fin de asignar la correspondiente. El Objeto Territorial se le asigna el número 1343t sobre la AV. COSTANERA RAFAEL OBLIGADO. Por ende, el presente plano se sujeta a los actos de determinar el Objeto Territorial no parcelario en Etapa Proyecto, en los términos del Art. 17 inc.b) de la Ley N° 6357 con el fin de asignar la correspondiente. El presente plano se sujeta a los actos de determinar el Objeto Territorial no parcelario en Etapa Proyecto, en los términos del Art. 17 inc.b) de la Ley N° 6357 con el fin de asignar la correspondiente. El presente plano se sujeta a los actos de determinar el Objeto Territorial no parcelario en Etapa Proyecto, en los términos del Art. 17 inc.b) de la Ley N° 6357 con el fin de asignar la correspondiente.

NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros.

CONDICIONES Y TERMINOS

PROFESIONAL

PROPIETARIO

PROSECUTOR

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. -

DATOS DE PARCELA

PARTIDA N°

CUR

U 14

BALANCE

SUP. SIEMENSURA (PROYECTO)

2300.75

m²

OBJETO: MENSURA DE OBJETO TERRITORIAL NO PARCELARIO EN ETAPA PROYECTO
FECHA DE MENSURA: 03/2025

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES		
CIRCUNSCRIPCIÓN:	19	
SECCIÓN:	015	
MANZANA:	184	
PARCELA:	—	
UFICIOT:	1003	

Nº EXPEDIENTE: EX-2025 - 07/407286 --GCABA-DGROC

HOJA 1 DE 1

M - 0014 - 2025

CARATULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO LEY 6437
PLANO-2025-25039215-GCABA-DGROC

Página 1 de 1



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Plano

Número: PLANO-2025-25039215-GCABA-DGROC

Buenos Aires, Jueves 12 de Junio de 2025

Referencia: M-0014-2025

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.12 19:20:48 -03:00

CARBONELLI MAURO SEBASTIAN
Asistente
D.G REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.12 19:20:48 -03:00



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: s/ Circular con consulta N° 1 - Costa Salguero Etapa 1.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.