



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 7º 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 interrumpan 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 7º 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 futbol (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.

PLANO SEGÚN MENSURA

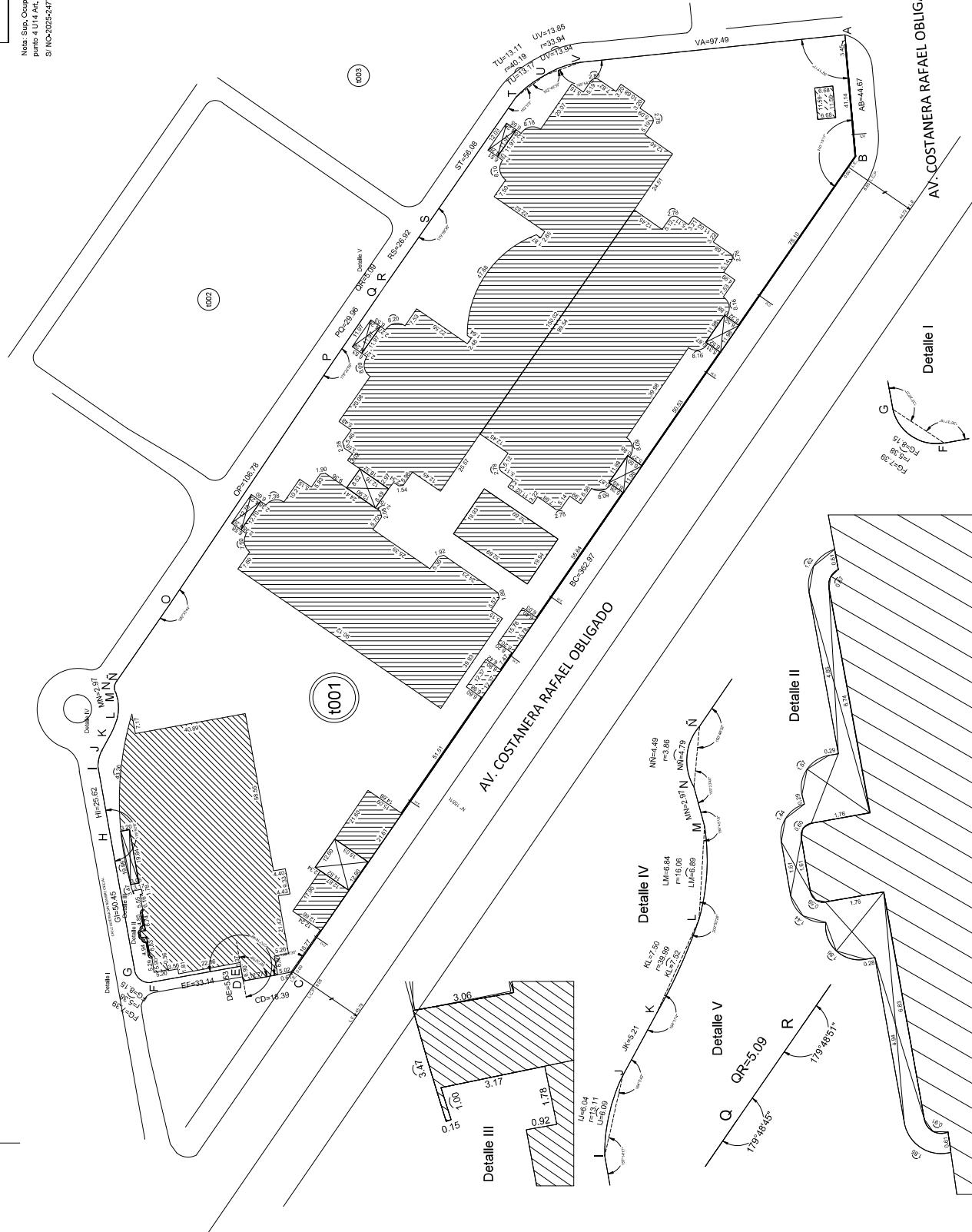


SUPERFICIES DEL BIEN TERRITORIAL, NO PARCELARIO			
DESCRIPCION	SUPERFICIE	TIPO	P
POLIGONOS	21892,57 m ²	CUBIERTA	PLATA
	532,02 m ²	SEMICUBIERTA	PLATA
	19955,67 m ²	DESCUBIERTA	PLATA
SUP. TOTAL	42420,26 m ²	-	-

SUPERFICIES DEL BIEN TERRITORIAL, NO PARCELARIO			
DESCRIPCION	SUPERFICIE	TIPO	P
POLIGONOS	21892,57 m ²	CUBIERTA	PLATA
	532,02 m ²	SEMICUBIERTA	PLATA
	19955,67 m ²	DESCUBIERTA	PLATA
SUP. TOTAL	42420,26 m ²	-	-

Nota: Sup. Ocupada (Sup. Cub. y Sup. Semicub.) = 22424,59 m² (Superficie incluida en el 23% definido según la Ley 51,141. C.R. y Sup. G.C.A.B.A. = 2018 B.O.C.B.A. = 5526,20 m² y NO=2025-778830-G.C.A.B.A.-DGCOYPI. S/ (NO=2025-24277682-G.C.A.B.A/PI) La superficie máxima de ocupación del presente Objeto Tributario es de 22,900 m².

PLANILLA DE COORDENADAS PLANTA BAJA	
VERTICE	NOMBRE X (m)
A	76337.69
B	76333.71
C	76339.96
D	76558.05
E	76559.01
F	76551.62
G	76557.81
H	76606.76
I	76611.26
J	76609.93
K	76607.44
L	76604.35
M	76604.04
N	76604.31
O	76559.93
P	76525.39
Q	76508.36
R	76505.47
S	76490.11
T	76458.11
U	76447.67
V	76434.66



ESCALA 1:500

ESCALA 1:500



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

Hoja Adicional de Firmas
Plano

Número: PLANO-2025-33151623-GCABA-DGROC

Buenos Aires, Lunes 11 de Agosto de 2025

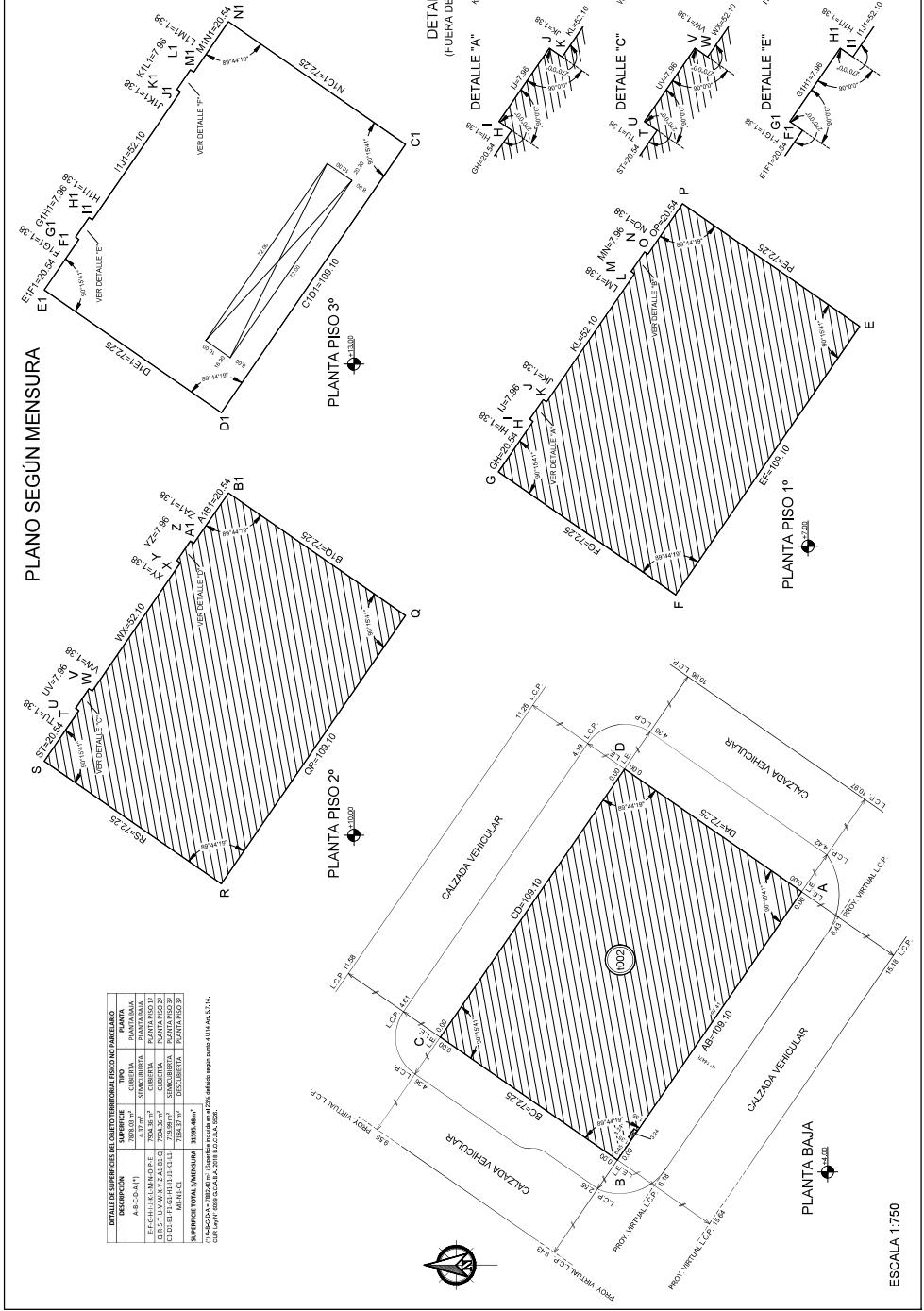
Referencia: PLANO M-0012-2025

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

PLANO SEGÚN MENSURA





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

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.

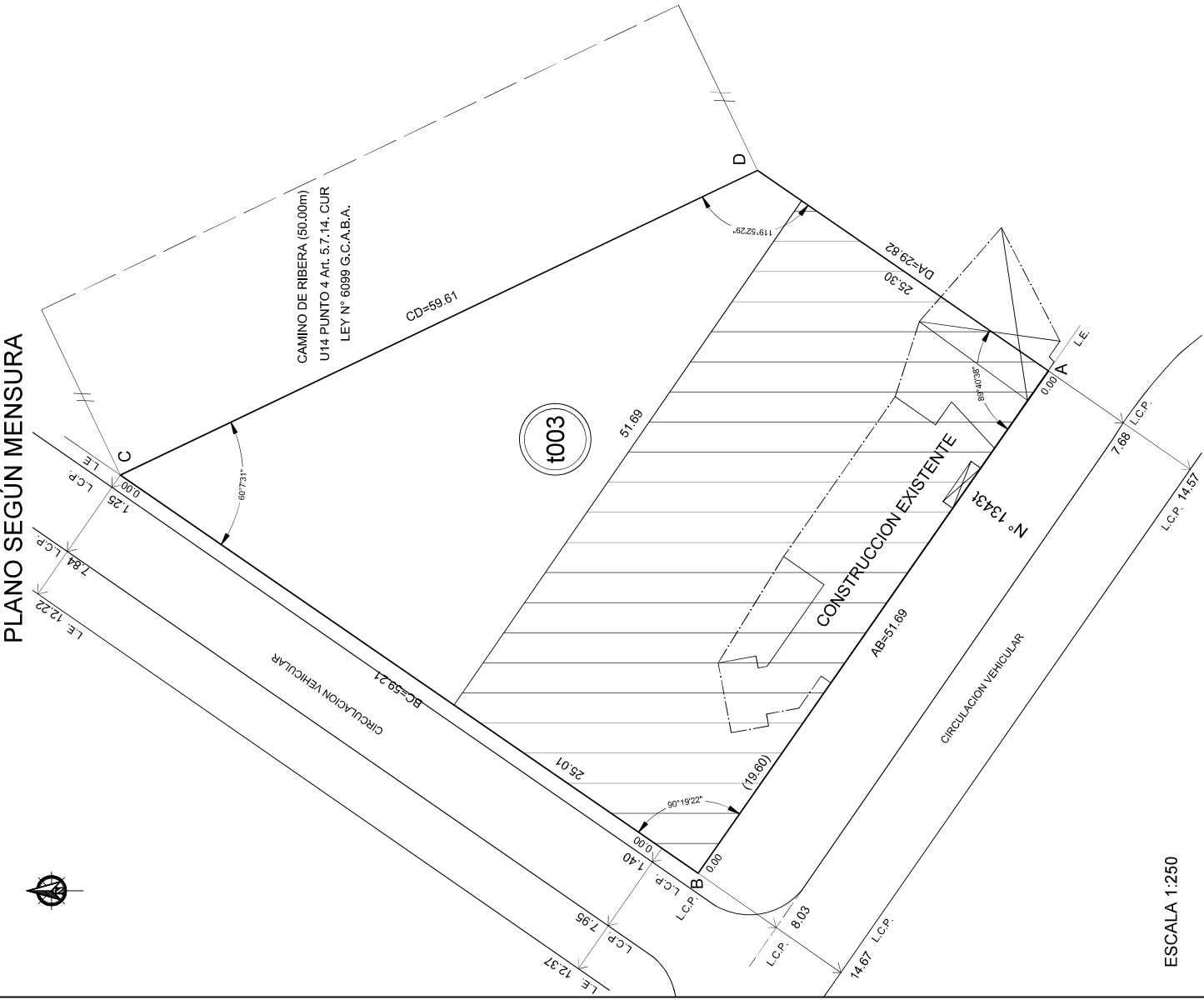
Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.03.14 01:35:39 -03:00

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

PLANO SEGÚN MENSURA



CAMINO DE RIBERA (50.00m)
U14 PUNTO 4 Art. 5.7.14. CUR
LEY N° 6099 G.C.A.B.A.

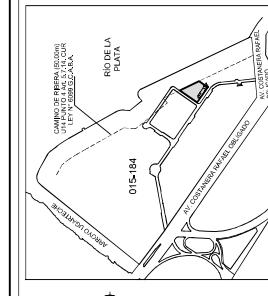


PIANILLAS DE COORDENADAS

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

DETALLE C...		DETALLE C...	
A-B-C-D-A	1300.17 m ²	CUBIERTA	PLANTA BAJA
	1000.58 m ²	DESCUBIERTA	PLANTA BAJA
SUP.TOTAL SEGÚN PROYECTO	2300.75 m²	-	-



REFERENCIAS

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| Límite de parcela | |
| Muros | |
| EXCEDENTE | Proyección de sup.
cubierta. |
| | Sup. semicubierta
en la mensura |
| | Sup. precaria
en la mensura |
| | Estanta de hierro |
| | Estaca de Madera |

NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros.
NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros.

PRIMEROS DÍAS		SEGUNDOS DÍAS		TERCEROS DÍAS	
CONOCIMIENTO		BALANCE		DATOS DE PARCELA	
MENSURA OFICIAL		SUP. SMENSURA (PROYECTO)		PARTIDA N° _____	
DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD		2300,75 m ²		CUR. U 14	
AUTONOMÍA DE BUENOS AIRES		SUELDO		SUELDO	

ESTARIO: - - - - -

ESCAI A 1250



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

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



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

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.