

## **CIRCULAR N ° 1- CON CONSULTAS- SUBASTA CON PRESELECCIÓN**

Buenos Aires, 22 de octubre de 2025

Se emite la presente Circular N° 1- Con Consultas- de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Contrataciones de la CBAS (Arts. 47 y 48) para la Subasta Pública con preselección y electrónica para la enajenación “en bloque” con cargo del inmueble: Distribución de Zonificación 5.7.50 U57 “Equipamiento Lacarra”, aprobada por Resolución N° RESOL-2025-334-GCABA-CBAS del 23 de septiembre de 2025, y en respuesta a las consultas realizadas respecto a la misma.

### **1. Consultas efectuadas identificadas según IF-2025-45576397-GCABA-CBAS:**

1. Sebastián Sommer ([sebastian.sommer@tayroncapital.com](mailto:sebastian.sommer@tayroncapital.com)) 07/10/25: sobre normativa, usos y capacidad constructiva de cada lote.
2. Pablo Lerner ([Plerner@irsa.com.ar](mailto:Plerner@irsa.com.ar)) 13/10/25: sobre requisitos del art. 12 del Pliego y pedido de prórroga de plazos.
3. Tomás Auguste. ([ta@plazalogistica.com.ar](mailto:ta@plazalogistica.com.ar)) 13/10/25: solicitando turno.
4. Adolfo Curi ([adolfocuri@grupoposada.com.ar](mailto:adolfocuri@grupoposada.com.ar)) 08/10/25, 14/10/25 y 20/10/25: Solicitando turno para diversas fechas, y efectuando presentación por Mesa de Entradas el 16/10/25 solicitando revere requisitos artículo 12.
5. Analía Martinez ([amartinez@logisticamilo.com.ar](mailto:amartinez@logisticamilo.com.ar)) 21/10/25: Consulta relacionada con proceso de inscripción.
6. Jesica Schnook ([js@cbngrp.com.ar](mailto:js@cbngrp.com.ar)) 21/10/25: Solicita revere art. 12 Pliego y pide prórroga.
7. Marcos Patricio Nicolás Elewaut ([melewaut@barbarella.com.ar](mailto:melewaut@barbarella.com.ar)) 21/10/25: consulta relacionada con requisito de inversión y su ejecución.
8. Elias Ohana ([eli.ohana@hotmail.com](mailto:eli.ohana@hotmail.com)) 22/10/25: solicitando turno.

### **2. Respuesta en relación a modificación de artículo 12 del Pliego:**

En respuesta a las consultas, y conforme lo observado por la G.O. se modifica el artículo 12° del Pliego PLIEG-2025-40740196-GCABA-CBAS que donde dice “Artículo 12°.- **REQUISITOS DE PRESELECCIÓN**. Podrá participar toda persona jurídica o las personas jurídicas con Contrato Asociativo debidamente registrado, que acrediten:

- a) Patrimonio Neto: igual o mayor a \$3.000.000.000 (Pesos tres mil millones).
- b) Índice de solvencia: igual o mayor a 3 – (Cociente del activo total dividido por el pasivo total).
- c) Índice de Liquidez General: igual o mayor a 2 – (Cociente del activo corriente dividido por el pasivo corriente).
- d) Índice de Liquidez Ácida: igual o mayor a 1.

Dichos índices deberán surgir de la presentación del último Balance presentando, aprobado y debidamente certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

En aquellos casos en los que entre la fecha de presentación de la información y la fecha de corte del último balance presentado hayan transcurrido más de CIENTO OCHENTA DÍAS (180) días corridos, se solicitará un balance de corte firmado por

contador público y certificado por el Colegio de Profesionales de Ciencias Económicas.

e) Experiencia en la construcción de la infraestructura y metros cuadrados exigidos en los Anexos VII y VIII. En el supuesto de que quien resulte interesado no cuente con experiencia en estos rubros deberá indicar la empresa principal con la cual se realizarán las obras, conjuntamente con una carta compromiso suscripta por el representante de ésta. Asimismo, deberá presentar los principales subcontratos, adjuntando los antecedentes de los mismos. Los subcontratistas también deberán acreditar antecedentes en obras de arquitectura y/o ingeniería de similar complejidad técnica, destino y escala. Las mismas deben haberse iniciado y finalizado en los últimos diez años. Si la misma no utiliza subcontratistas realizar una declaración especificando lo mismo.

La empresa a cargo de las obras de infraestructura deberá acreditar experiencia en, al menos, 3 proyectos de superficie similar construidos en los últimos DIEZ (10) años. A tal fin, deberá acompañar una declaración jurada indicando:

- i. Comitente;
- ii. Nombre de la obra;
- iii. Lugar;
- iv. Monto contratado;
- v. Superficie;
- vi. Fechas de inicio y de término (señalar en meses el plazo previsto originalmente para la construcción y el realmente utilizado);
- vii. Plazo del contrato y plazo real;
- viii. Tipo de obra y descripción de datos técnicos principales;
- ix. Tarea realizada ( proyecto, construcción, montaje e instalaciones);
- x. Grado de participación (indicar si actúa como empresa única, personas jurídicas con Contrato Asociativo debidamente registrado, y el porcentaje del grado de participación según el monto del contrato);
- xi. Porcentaje de avance;
- xii. Observaciones (indicar las razones por las cuales difieren el plazo contractual del real).

f) Experiencia en la administración de emprendimientos de logística similares al desarrollo previsto en el Anexo VIII. A dicho fin deberá indicar todos los datos que permitan individualizar los centros de logística administrados, pudiendo personal de la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U. verificar personalmente el funcionamiento de los mismos.

En este punto, el interesado deberá acreditar la administración y gestión integral de Plantas de Logísticas de superficies similares a las del inmueble objeto de la presente subasta.

g) Carta compromiso de cumplir con los cargos e inversiones dispuestos en el Anexo II, asumiendo la responsabilidad por el incumplimiento tanto la persona jurídica interesada como las autoridades directivas de la persona jurídica.

h) Plan de inversión que incluya: cronograma ejecutivo, fuentes de financiamiento, indicadores de retorno. En caso de que el proyecto de inversión cuente con financiamiento de entidades bancarias se deberá acompañar una carta suscripta por la entidad financiera seleccionada en la cual manifieste la voluntad de otorgar las facilidades descriptas en el Plan de Inversión.

i) Plan de trabajo que incluya la etapabilización de la ejecución de los cargos detallados en los Anexos II, VII y VIII. Dicho plan deberá prever la finalización de las obras en un plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la obtención de los permisos de obra correspondientes.

Las obras de infraestructura pública previstas en el Anexo II deberán ser concluidas en el plazo de VEINTICUATRO (24) meses desde el momento en que se otorgue el Permiso de Obra.

El cumplimiento de los requisitos enunciados a entera satisfacción de la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U., resultará excluyente para la participación en la subasta.”

### **... DEBE LEERSE:**

#### **“Artículo 12°.- REQUISITOS DE PRESELECCIÓN.**

Podrá participar toda persona jurídica o las personas jurídicas con Contrato Asociativo debidamente registrado, que acrediten:

- a) Patrimonio Neto: igual o mayor a \$3.000.000.000 (Pesos tres mil millones).
- b) Índice de solvencia: igual o mayor a 2 – (Cociente del activo total dividido por el pasivo total).
- c) Índice de Liquidez General: igual o mayor a 1 – (Cociente del activo corriente dividido por el pasivo corriente), o la documentación que respalte que la persona jurídica o las empresas que conformen un Contrato Asociativo, puedan cubrir sus pasivos a corto plazo.

Dichos índices deberán surgir de la presentación del último Balance presentado, aprobado y debidamente certificado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

d) Experiencia en la construcción de la infraestructura y metros cuadrados exigidos en los Anexos VII y VIII. En el supuesto de que quien resulte interesado no cuente con experiencia en estos rubros deberá indicar la empresa principal con la cual se realizarán las obras, conjuntamente con una carta compromiso suscripta por el representante de ésta. Asimismo, deberá presentar los principales subcontratos, adjuntando los antecedentes de los mismos. Los subcontratistas también deberán acreditar antecedentes en obras de arquitectura y/o ingeniería de similar complejidad técnica, destino y escala. Las mismas deben haberse iniciado y finalizado en los últimos diez años. Si la misma no utiliza subcontratistas realizar una declaración especificando lo mismo.

La empresa a cargo de las obras de infraestructura deberá acreditar experiencia en, al menos, 3 proyectos de superficie similar construidos en los últimos DIEZ (10) años. A tal fin, deberá acompañar una declaración jurada indicando:

- i. Comitente;
  - ii. Nombre de la obra;
  - iii. Lugar;
  - iv. Monto contratado;
  - v. Superficie;
  - vi. Fechas de inicio y de término (señalar en meses el plazo previsto originalmente para la construcción y el realmente utilizado);
  - vii. Plazo del contrato y plazo real;
  - viii. Tipo de obra y descripción de datos técnicos principales;
  - ix. Tarea realizada ( proyecto, construcción, montaje e instalaciones);
  - x. Grado de participación (indicar si actúa como empresa única, personas jurídicas con Contrato Asociativo debidamente registrado, y el porcentaje del grado de participación según el monto del contrato);
  - xi. Porcentaje de avance;
  - xii. Observaciones (indicar las razones por las cuales difieren el plazo contractual del real).
- e) Experiencia en la administración de emprendimientos de logística similares al desarrollo previsto en el Anexo VIII. A dicho fin deberá indicar todos los datos que permitan individualizar los centros de logística administrados, pudiendo personal de la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U. verificar personalmente el funcionamiento de los mismos. En este punto, el interesado deberá acreditar la administración y gestión integral de Plantas de Logísticas de superficies similares a las del inmueble objeto de la presente subasta.
- f) Carta compromiso de cumplir con los cargos e inversiones dispuestos en el Anexo II, asumiendo la responsabilidad por el incumplimiento tanto la persona jurídica interesada como las autoridades directivas de la persona jurídica.
- g) Plan de inversión que incluya: cronograma ejecutivo, fuentes de financiamiento, indicadores de retorno. En caso de que el proyecto de inversión cuente con financiamiento de entidades bancarias se deberá acompañar una carta suscripta por la entidad financiera seleccionada en la cual manifieste la voluntad de otorgar las facilidades descriptas en el Plan de Inversión.

h) Plan de trabajo que incluya la etapabilización de la ejecución de los cargos detallados en los Anexos II, VII, VIII y IX. Dicho plan deberá prever la finalización de las obras en un plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la obtención de los permisos de obra correspondientes. Las obras de infraestructura pública previstas en el Anexo II deberán ser concluidas en los plazos allí previstos.

El cumplimiento de los requisitos enunciados a entera satisfacción de la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U., resultará excluyente para la participación en la subasta."

**3. Respuesta en relación a pedidos de prórroga:**

En respuesta a su consulta, se modifican las fechas previstas para el llamado a subasta pública con preselección y el límite para inscribirse para la preselección, siendo la fecha de subasta el día 18 de diciembre de 2025, y siendo la fecha límite de inscripción para la preselección el día 19 de noviembre de 2025, en los términos del artículo 9no del Pliego PLIEG-2025-40740196-GCABA-CBAS.

**Asimismo, en Anexo VI Formulario ESTIPULACIONES ESPECÍFICAS RESPECTO DE LA MODALIDAD ELECTRÓNICA. ADHESIÓN, donde dice 23/10/25, debe leerse 19/11/25.**

La presente **circular Nº 1 -con consultas-**, forma parte integrante del Pliego de la citada Subasta Pública con Preselección.

Por lo expuesto quedan Uds. debidamente notificados.



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  
Circular**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** CIRCULAR N ° 1- CON CONSULTAS- SUBASTA CON PRESELECCIÓN

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.