



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

DISPOSICIÓN N.º 132/DGCOYP/21

Buenos Aires, 24 de agosto de 2021

VISTO: La Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las Leyes N° 1.218 , N° 2.095, N° 6.087, N° 6.281 y N° 6.292 (textos consolidados por Ley N° 6.347), los Decretos N° 168/GCABA/19 y su modificatorio, y N° 463/GCABA/19 y sus modificatorios, las Resoluciones N°2.388/MEFGC/19, , N° 12/SSABI/20 y N° 63/MDEPGC720, la Disposición N° 188/DGABC/17, el Expediente Electrónico N° 2019-07281875- GCABA-DGABC, y

CONSIDERANDO:

Que por la actuación mencionada en el Visto tramita el procedimiento de Licitación Pública Nacional e Internacional de etapa múltiple, para el uso y la explotación del bien inmueble de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1, y para el estacionamiento ubicado en la calle Junín N° 1.801 identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 62ES de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que mediante Ley N° 6.087, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires autorizó al Poder Ejecutivo a concesionar el uso y explotación del bien inmueble de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1 por un plazo de quince (15) años, desde la efectiva explotación, prorrogable por única vez por el plazo máximo de cinco (5) años, a opción del Poder Ejecutivo;

Que la Ley de Ministerios N° 6.292, contempla entre los Ministerios del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al Ministerio de Desarrollo Económico y Producción con sus respectivas funciones;

Que la mencionada norma en su artículo 21 inciso 8 atribuye al Ministerio de Desarrollo Económico y Producción la competencia para entender en lo relativo a las concesiones en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que el Decreto N° 463/GCABA/19 y sus modificatorios estableció para la Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles, entre varias responsabilidades primarias, la de entender en lo relativo a las concesiones en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que asimismo, y mediante el referenciado Decreto se estableció entre las responsabilidades primarias de la Dirección General Concesiones y Permisos, dependiente de la Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles, la de entender en los procedimientos de subastas y licitaciones públicas de los bienes de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que impliquen otorgamiento de concesiones y de aquellos que otorguen permisos a terceros para su explotación comercial;

Que mediante la Ley N° 2.095, su Decreto Reglamentario N° 168/GCABA/19 y su modificatorio, se establecen las normas básicas que contienen los lineamientos que debe observar el Sector Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los procesos de Concesiones de Uso de los Bienes del Dominio Público y Privado del



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que la precitada norma, establece en su Título Quinto, las disposiciones que resultan aplicables a las concesiones de uso de los bienes del dominio público y privado del Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que el artículo 66 del Decreto N° 168/GCABA/19 y su modificatorio, reglamentario de la Ley de Compras y Contrataciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que la Dirección General Concesiones y Permisos es el organismo competente en materia de concesiones de uso, ocupación y explotación, a título oneroso o gratuito, de los espacios del dominio público y privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y entenderá en todo lo relacionado con la materia y el artículo 13 del Anexo VII del Decreto N° 168/GCABA/19, modificado por el Decreto N° 207/GCABA/19, establece que las competencias para el dictado de los actos administrativos de los procedimientos de selección, en relación a la aprobación y adjudicación, son dispuestas por los funcionarios que resulten competentes de acuerdo con los niveles de decisión y cuadro de competencias fijado en el mencionado Decreto;

Que de conformidad con los niveles de decisión y cuadro de competencias para los procedimientos de selección para el otorgamiento de concesiones de uso de los bienes de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establecido en el Anexo VII del Decreto 168/GCABA/19 y su modificatorio, corresponde que la aprobación y adjudicación sea suscripta por el Ministro de Desarrollo Económico y Producción;

Que en tal sentido, la Disposición N° 188/DGABC/17 aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones de uso de los bienes de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante el procedimiento de licitación pública y subasta pública;

Que mediante Resolución N° 2.388/MEFGC/19 se aprobó el llamado a Licitación Pública Nacional e Internacional para la concesión de uso y explotación por el término de quince (15) años, prorrogable por única vez por el plazo máximo de cinco (5) años, de los espacios del bien inmueble de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 6.087 y para el estacionamiento subterráneo ubicado en la calle Junín N° 1.801 identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 62ES por el término de cinco (5) años, y se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, con sus correspondientes Anexos, y los Pliegos de Especificaciones Técnicas con sus correspondientes Anexos, que regirán el procedimiento de Licitación Pública;

Que a través de lo establecido en el artículo 8° de la Resolución mencionada en el considerando precedente se encomendó a esta Dirección General a emitir circulares aclaratorias, con y sin consulta sobre la documentación de la licitación, dictar los actos administrativos necesarios para materializar la contratación previos a la adjudicación, así como dictar todos los que resulten necesarios para el control de la concesión y de la ejecución del contrato;

Que el día 16 de agosto de 2019 a las 12:00 horas, se produjo la apertura de ofertas habiéndose recibido cuatro (4) ofertas correspondientes a las siguientes firmas: Oferta N° 1: Hatzlaja S.A.; Oferta N° 2: FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE LA ADMINISTRACIÓN NUEVO BAD; Oferta N° 3: INGENIERÍA Y Y ARQUITECTURA S.A.; Oferta N° 4: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.;

Que mediante Resolución N° 12/SSABI/20 se aprobó la Preselección de las ofertas



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

presentadas por las firmas HATZLAJA S.A., C.U.I.T. N° 30-71631600-5 (Oferta N° 1); e IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A., C.U.I.T. 30-52767733-1 (Oferta N° 4) y se fijó la apertura del Sobre N° 2 para el día 30 de enero de 2020, a las 12:00 horas, en las oficinas de la Dirección General Concesiones y Permisos, sita en la Avenida Martín García N° 346, 2° Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que posteriormente a través del dictado de la Resolución N° 63/MDEPGC/20 se aprobó la Licitación Pública Nacional e Internacional de etapa múltiple, para el uso y la explotación del bien inmueble de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1 por el término de quince (15) años y para el estacionamiento ubicado en la calle Junín N° 1.801 identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 62ES por el término de cinco (años), adjudicándose la respectiva concesión de uso y explotación a la firma HATZLAJA S.A. (C.U.I.T. N° 30-71631600-5);

Que mediante el referido acto administrativo se estableció un canon mensual inicial de PESOS CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTE (\$ 5.779.220.-) de los cuales: PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ (\$ 2.889.610.-) corresponden a los espacios del Anexo A N° IF-2019-17410126-GCABA-DGABC, y PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ (\$ 2.889.610.-) corresponden al estacionamiento del Anexo C N° IF-2019-17411506-GCABA-DGABC y demás condiciones especificadas en la oferta y en los pliegos;

Que con fecha 17 de julio de 2020 el Sr. Ministro de Desarrollo Económico y Producción suscribió el pertinente contrato de concesión con la empresa HATZLAJA S.A. registrado ante la Escribanía General bajo el N° 17592946-RL2020, dejando constancia que la entrega efectiva de los espacios adjudicados se materializaría con posterioridad;

Que tal como surge del Acta de Escribanía que consta en el Informe N° IF-2020-27435406-GCABA-DGCOY, el día 2 de noviembre de 2020 se hizo entrega a la adjudicataria del espacio identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1;

Que así las cosas, mediante Registro N° RE-2021-21692676-GCABA-DGCOYP, la firma adjudicada solicitó la prórroga de la explotación comercial del espacio de dominio de la Ciudad identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1 (Anexo A del PBCP), en virtud de lo dispuesto por el artículo 1° de la Ley N° 6.087, el artículo 9° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares modificado por Circular Sin Consulta N° 1 y de la CLAUSULA QUINTA del contrato suscripto, acompañando la documentación que fundamenta el pedido;

Que en tal sentido, cabe recordar que el art. 9° del Pliego mencionado, modificado por circular sin consulta N° 1, establece expresamente: “PLAZO DE LA CONCESIÓN a) Conforme lo establecido por la Ley N° 6.087, se fija el plazo de la concesión de los Espacios identificados en el Anexo A, en quince (15) años, los cuales se computarán a partir de la fecha del Acta de Inicio de Uso y Explotación, prorrogable por única vez por el plazo de cinco (5) años. El GCBA podrá otorgar la prórroga antes referenciada, para ello, el Concesionario deberá acreditar los siguientes parámetros: i) Compromiso de inversión de un 25% superior a la inversión propuesta en la oferta; ii) Favorecer la generación de espacios que promuevan acciones y/o actividades a desarrollarse en las distintas franjas horarias; iii) Propuestas de readecuación, reconfiguración, e Integración de los sectores públicos lindantes Plaza Intendente Alvear y el Centro



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

Cultural Recoleta, como espacio verde, innovando en el desarrollo paisajístico, preservando para ello el arbolado e incluyendo nuevos ejemplares y plantas, permitiendo la conexión y la integración social en un entorno de calidad...”;

Que el referido artículo además determina que “...Los extremos indicados podrán ser presentados por parte del adjudicatario ante la Dirección General, en forma posterior a la notificación de la adjudicación. La Dirección General se expedirá respecto de la aprobación y validación de los extremos previa intervención de las áreas competentes en las materias. Posteriormente se suscribirá una adenda al contrato, a los efectos de reflejar la modificación del plazo de la concesión de uso y explotación del inmueble identificado en el Anexo A. La Dirección General junto con las autoridades competentes, observarán el correcto cumplimiento de los extremos acreditados. Ante el incumplimiento de los extremos presentados por parte del Adjudicatario, se aplicará el Régimen de Penalidades y Sanciones establecido en el Capítulo X del presente PBCP...”;

Que previo a expedirse y en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 9º del Pliego aludido modificado por la circular sin consulta N° 1, esta Dirección General ha dado intervención a la Dirección General Interpretación Urbanística, a la Dirección General Planificación y Análisis de Gestión de Activos y, a través de las Notas Nros. NO-2021-21958303-GCABA-DGCOYP y NO-2021-21941766-GCABA-DGCOYP, respectivamente;

Que en virtud de la consulta efectuada la Dirección General Planificación y Análisis de Gestión de Activos mediante Nota N° NO-2021-21961082-GCABA-DGPAGA, se expidió manifestando que: “...cabe destacar que la inversión propuesta por la Adjudicataria en su Oferta fue de \$664.568.607, equivalentes a U\$S 11.263.874,69 (cotización USD: 59, valor correspondiente al tipo de cambio vendedor del día hábil anterior a la apertura de ofertas, 15/08/2019, Banco de la Nación Argentina)...”;

Que continúa expresando que: “...Conforme la presentación efectuada por la Concesionaria, ésta se compromete a efectuar una inversión de \$1.585.326.589,31, equivalentes a U\$S 15.618.981,18 (cotización USD: 101,50, valor correspondiente al tipo de cambio vendedor del día hábil anterior a la presentación efectuada por la Concesionaria, 21/07/2021, Banco de la Nación Argentina)...”;

Que la referida Dirección General manifiesta que: “...Ello así, resulta entonces ampliamente superado, desde el punto de vista que compete a esta Dirección General, el aumento del 25% de la inversión requerido por el inciso a) del artículo 9 del PBCP. Asimismo, de la presentación mencionada previamente cabe remarcar que los cambios propuestos en cuanto a los usos, en particular el reemplazo del estacionamiento por actividad comercial, podría resultar en una mayor generación de empleo y actividad económica...”;

Que finalmente concluye diciendo que: “...Por lo expuesto, esta Dirección General a mi cargo, de conformidad con las responsabilidades primarias establecidas en el Decreto N° 196/GCABA/20, considera que desde el aspecto económico se encuentra acreditado el parámetro exigido en el inciso a) del artículo 9 del PBCP, en cuanto la Concesionaria compromete una mayor inversión, habiéndose superado el porcentaje mínimo requerido...”;

Que en el mismo sentido se manifestó la Dirección General Interpretación Urbanística mediante NO-2021-22842868-GCABA-DGIUR expresando que: “...se requiere de esta Dirección General se expida, analizando propuesta presentada por la adjudicataria, sobre la observancia respecto de los extremos exigidos por los Inc b) y c) del Artículo



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

9º del PBCP” que se citan a continuación:; “... ii) Favorecer la generación de espacios que promuevan acciones y/o actividades a desarrollarse en las distintas franjas horarias; iii) Propuestas de readecuación, reconfiguración, e Integración de los sectores públicos lindantes Plaza Intendente Alvear y el Centro Cultural Recoleta, como espacio verde, innovando en el desarrollo paisajístico, preservando para ello el arbolado e incluyendo nuevos ejemplares y plantas, permitiendo la conexión y la integración social en un entorno de calidad;...”;

Que señala la aludida Dirección General que; “...Al respecto, la Gerencia Operativa Patrimonio Arquitectónico y Urbano indica que: “... Por tratarse de un inmueble declarado Monumento Histórico Nacional, se requiere intervención de la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos”;

Que “...en su reunión de Comité Ejecutivo del día 12 de mayo, acordó aprobar el proyecto OH! BUENOS AIRES a realizarse en el sector comercial que forma parte del ex Asilo de ancianos Gob. Viamonte, declarado Monumento Histórico Nacional por Decreto 29746/1948. Cabe mencionar que el proyecto presenta algunas diferencias con el aprobado por esta Comisión en diciembre de 2020 por nota NO-2020-89733923-APN-CNMLYBHMC, las cuales son aprobadas; se genera un sendero de vinculación entre el espacio libre existente en el nivel subsuelo del centro comercial y la Plaza Intendente Alvear...” “...uno de los nuevos patios propuestos que antes se generaba a partir de la planta baja, se genera ahora en el primer subsuelo, continuando sin alteración los otros patios... se genera un sendero de vinculación entre el espacio libre existente en el nivel subsuelo del centro comercial y la Plaza Intendente Alvear.”;

Que además señala que habiendo tomado intervención la Comuna 2 “... por NO-2021-22185646-GCABA-COMUNA2, el Presidente de la Junta Comunal 2 expresa que: “analizando la propuesta de abrir un sendero de vinculación entre el espacio libre existente en el nivel subsuelo del centro comercial y la Plaza Intendente Alvear puede suponerse que en principio no genera alteraciones negativas al espacio público destacando, no obstante ello, que, con un trabajo mancomunado, se puede arribar a mejoras considerables, que de ser incorporadas al proyecto, tales como incorporación de mobiliario, mejora de la superficie cespitosa, iluminación, seguridad, instalación de nueva flora entre otros redundarían en beneficios al bien público... atendiendo siempre al bienestar general de los vecinos de esta Comuna 2, al buen y racional uso, ordenamiento y mantenimiento de los espacios verdes y teniendo en cuenta la aprobación por parte de la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y Bienes Históricos mediante NOTA 2021- 43056594-APN-CNMLYBHMC... esta organización gubernamental no encuentra, en esta instancia impedimentos para la prosecución del proyecto que motivó el presente.”;

Que la Dirección General Interpretación Urbanística continúa expresando que “En virtud de lo expuesto y con relación al punto b) se observa que los usos propuestos promueven actividades a desarrollarse en distintas franjas horarias, tanto en espacios interiores como exteriores. Respecto el punto c) se observa la conservación y generación de espacios parquizados. Asimismo se destaca que el nuevo proyecto incorpora materiales y tecnologías que generan soluciones innovadoras de forma sustentable y eficiente, desalentando el uso de aires acondicionados, buscando la ventilación e iluminación natural, fomentando con un entorno de calidad ambiental...”;

Que posteriormente concluye diciendo que “...Por todo ello, y en el ámbito de las competencias conferidas a esta Dirección General, se considera que la propuesta



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

presentada por la empresa Hatzlaja S.A., se encuentra bajo los parámetros establecidos por los puntos b) y c) del Artículo 9 del PBCP, modificado por circular sin consulta N° 1...”;

Que la Gerencia Operativa Legal de Concesiones, dependiente de esta Dirección General, ha emitido su opinión a través del Informe N° IF-2021-23129571-GCABA-DGCOYP;

Que con apoyatura en la intervención de las áreas señaladas anteriormente, todas ellas con competencias técnicas específicas para realizar las evaluaciones previas correspondientes necesarias para el pronunciamiento en relación a la petición efectuada por el concesionario; teniendo en consideración que las mismas se han manifestado en forma positiva, que el proyecto en estudio efectivamente supera el porcentaje del 25% exigido por las norma en análisis (artículo 9, inciso a) del PBCP) y advirtiendo asimismo que los usos propuestos promueven actividades a desarrollarse en distintas franjas horarias, tanto en espacios interiores como exteriores, observando la conservación y generación de espacios parquizados e incorporando materiales y tecnologías que generan soluciones innovadoras de forma sustentable y eficiente (artículo 9, incisos ii) y iii); en tal sentido es dable considerar que se han cumplimentado los requisitos exigidos por las normas que rigieron la licitación en cuestión – las cuales fueron detalladas anteriormente- y que resulta, por ello, procedente otorgar la prórroga solicitada, considerando que las mejoras y el incremento de la inversión propuestos redundarán en mayores beneficios para la Ciudad de Buenos Aires;

Que la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha tomado la intervención que le compete conforme las disposiciones de la Ley N° 1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.347);

Que mediante Decreto No 183/GCABA/21, se efectuó la designación del suscripto como titular de la Dirección General Concesiones y Permisos;

Por ello, de conformidad con lo anteriormente expuesto y en virtud de las atribuciones conferidas por el Decreto N° 463/GCABA/19 y sus modificatorios y la delegación efectuada por el Artículo 8° de la Resolución N° 2.388/MEFGC/19,

EL DIRECTOR GENERAL DE CONCESIONES Y PERMISOS DISPONE:

Artículo 1°.- Otórgase a la empresa HATZLAJA S.A. (C.U.I.T. N° ° 30-71631600-5), por única vez, la prórroga de cinco (5) años contados a partir de la finalización del plazo de vigencia, de la Concesión de Uso y Explotación de la que resultara adjudicataria, con relación al espacio identificado catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 40, Parcela 1 (Anexo A del PBCP), en virtud de lo dispuesto por el artículo 1° de la Ley N° 6.087, el artículo 9° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares modificado por Circular Sin Consulta N° 1 y la Cláusula Quinta del contrato de concesión oportunamente suscripto, ello en razón de haber dado cumplimiento a los requisitos exigidos por la normativa mencionada.

Artículo 2°.- Notifíquese a la empresa HATZLAJA S.A. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Regístrese. Dése intervención a la Gerencia Operativa Procesos de Selección a efectos que proceda a la elaboración de la Adenda prevista en el artículo 9° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, modificado por Circular Sin Consulta N° 1. Cumplido, Archívese. **Cafasso**



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"
