PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

Licitación Pública N°7

Circular Aclaratoria N°1

Consulta

Superficie publicitaria. Las especificaciones técnicas remiten la superficie publicitaria a la normativa vigente, mientras que el Artículo 2° fija un máximo de 120 m² por cara. Solicitamos aclarar si la superficie admitida es la que resulte de la normativa aplicable.

Respuesta

Se aclara que el Artículo 2° fija en 120 m² por cara la superficie máxima admitida por la Locación. La especificación “conforme normativa vigente” significa que, dentro de ese tope, la superficie efectivamente admitida será la que resulte de la normativa aplicable, quedando sujeta a la aprobación de la autoridad competente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA).

Consulta

Compatibilidad con la Ley 2936 de Publicidad Exterior. Las especificaciones del Pliego (20 m de altura, inicio del anuncio a 3 m, sección circular, tratamiento anticorrosivo, hasta 120 m² por faz) coinciden con el régimen general de "columnas" del art. 5.6 de la Ley 2936. Sin embargo, el predio se encuentra en un distrito ferroviario (UF), que a efectos publicitarios se asimila a residencial R1, donde las columnas no están permitidas, salvo en las áreas lindantes a vías de tránsito rápido. Dichas áreas se rigen por el art. 12.16.5 de la ley, que incluye expresamente a la Autopista Perito Moreno y exige:

- **• distancia mínima de 200 m entre estructuras publicitarias;**
- **• sólo publicidad estática: carteles simples, iluminados o luminosos, no electrónicos ni animados;**
- **• mensajes de hasta 15 palabras y terminaciones mate que eviten reflejos;**
- **• superficie máxima de 60 m² por faz;**
- **• cumplimiento de la Ley 2148 (Código de Tránsito de CABA) y de la Resolución 533/98 de Vialidad Nacional.**

A ello se suma que la ley admite, como regla, una columna por predio (o una cada 100 m de frente), y que las dos ubicaciones A y B del croquis, más los carteles ya existentes sobre la autopista, deben guardar 200 m entre sí.

Solicitamos se informe:

a) Si PFBA ha verificado la factibilidad normativa de ambas ubicaciones conforme lo indicado.

Respuesta

Para la determinación de las ubicaciones propuestas, PFBA ha realizado un análisis preliminar de las condiciones de emplazamiento, considerando las estructuras publicitarias existentes en el entorno. Se aclara que las ubicaciones indicadas en el croquis del Pliego son de carácter aproximado, a fin de dar cumplimiento a las distancias reglamentarias respecto de las estructuras publicitarias existentes.

La factibilidad normativa definitiva de ambos emplazamientos quedará sujeta al relevamiento de las condiciones existentes, al cumplimiento de la normativa vigente aplicable y a la aprobación de la autoridad competente del GCBA, siendo responsabilidad del adjudicatario la gestión y obtención de los permisos y habilitaciones correspondientes, conforme a lo establecido en el Pliego.

b) Qué sucede con la locación, el canon y las garantías en caso de que el permiso sólo se otorgue por la mitad de la superficie prevista en el Pliego (60 m² por faz) y sin pantallas digitales, o bien se otorgue para una sola de las dos ubicaciones.

Respuesta

- **Permiso con menor superficie o sin pantallas digitales:** El canon es el ofertado para cada renglón en UVAs, el Pliego no permite reducciones en relación a las superficies o tecnologías autorizadas, ni reducir las garantías. Corresponde mencionar que las ofertas no pueden estar condicionadas, por lo que el oferente debe considerar el riesgo normativo al momento de formular la oferta.
- **Permiso para una sola de las ubicaciones:** cada **renglón** es una unidad **publicitaria** independiente, que se **evalúa** y adjudica por separado (Art. 2º). Si la autoridad competente deniega en forma definitiva el permiso de un renglón por razones no atribuibles al LOCATARIO, rige la cláusula Cuarta bis del modelo de contrato, la cual determina que cualquiera de las partes puede rescindir sin penalidades ni indemnizaciones, se devuelve la garantía de cumplimiento de contrato sin restitución de cánones devengados.

Consulta

Tecnología LED / pantalla digital. Solicitamos aclarar si se admite la instalación de tecnología LED o pantallas digitales, considerando que el art. 12.16.5 de la Ley 2936 sólo permite publicidad estática, no electrónica ni animada.

Respuesta

El Pliego no exige ni prohíbe ninguna tecnología. Solo dispone que la iluminación, si se prevé, se ajuste a la normativa vigente y evite deslumbramientos, reflejos u otras afectaciones al entorno, teniendo en cuenta la Autopista Perito Moreno lindera (Art. 2°). La tecnología LED o las pantallas digitales **son admisibles solo si la normativa aplicable las permite y la autoridad competente las autoriza para cada ubicación.** Esa verificación corre por cuenta y riesgo del oferente y adjudicatario.

Consulta

Altura de la estructura. El Artículo 2° establece una altura máxima de 20 m desde el nivel del terreno, mientras que el Anexo I indica 15 m aproximados desde la base al cartel. Solicitamos aclarar cuál es la altura vinculante.

Respuesta

La altura de 15 metros indicada en el Anexo I es de carácter orientativo. Las dimensiones definitivas deberán ajustarse a la normativa vigente aplicable y a las condiciones de aprobación de la autoridad competente del GCBA.

Consulta

Monto total de la oferta. Solicitamos aclarar si el "monto total por los 96 meses" a consignar en el Anexo II (Formulario de propuesta económica) debe calcularse como canon mensual x 96, o bien neto del período de gracia y de la bonificación prevista en el Artículo 5°.

Respuesta

El monto total por los 96 meses a consignar en el Anexo II debe calcularse como canon mensual por 96, independientemente del periodo de gracia y de la bonificación.

Consulta

Rescisión por parte del locatario. Solicitamos informar si el locatario puede rescindir anticipadamente el Contrato de Locación y, en su caso, con qué preaviso y penalidad.

Respuesta

El Pliego y el modelo de contrato no **prevé** una facultad de **rescisión** anticipada unilateral y sin causa por parte del **locatario**. El contrato puede extinguirse antes de su vencimiento sólo por las causales establecidas en la **Sección** VIII, punto 2.9 del **Reglamento** de Compras y Contrataciones y de la **cláusula décimo novena** del modelo de contrato.

Fuera de esos supuestos, el abandono o la falta de pago es un incumplimiento que habilita la rescisión por culpa del locatario y la pérdida de la garantía de cumplimiento con las penalidades correspondientes.

Consulta

Identificación de las ubicaciones. Solicitamos confirmar si la "Monocolumna 1: ID Catastral 095-064A-000H" corresponde a la ubicación "A" marcada en el plano del Anexo I, y si la "Monocolumna 2: ID Catastral 095-064A-000H" corresponde a la ubicación "B" del mismo plano.

Respuesta

Se confirma que la Monocolumna 1 (Renglón 1) corresponde a la ubicación identificada con la letra “A”, mientras que la Monocolumna 2 (Renglón 2) corresponde a la ubicación identificada con la letra “B” en el croquis del Anexo I del Pliego. Ambas se encuentran dentro de la parcela identificada catastralmente como 095-064A-000H.

Consulta

Retiro de las estructuras y fundaciones. El Artículo 25° establece que las mejoras fijas incorporadas "con voluntad de permanencia" quedan incorporadas al patrimonio de PFBA, pero "sin perjuicio" del procedimiento de retiro de las estructuras previsto en el Artículo 2°. Solicitamos aclarar si, al finalizar la locación, la fundación de hormigón debe ser demolida y retirada o si puede permanecer en el predio.

Respuesta

Al extinguirse la Locación, el locatario debe desmontar y retirar las estructuras y **restituir los sectores en condiciones equivalentes a las recibidas**, a su exclusivo costo, dentro de los noventa (90) días corridos desde la intimación (Art. 2°; cláusula Décima Primera Bis). Los sectores se entregan sin fundaciones, por lo que esa obligación incluye la demolición y el retiro de la fundación de hormigón, con la reconstitución del terreno. PFBA puede, a su exclusivo criterio y por escrito, aceptar que la fundación permanezca en el predio, sin compensación ni indemnización alguna.

Consulta

Denegación de permisos o habilitaciones. El Pliego no regula el supuesto en que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no otorgue los permisos y/o habilitaciones necesarios para la instalación y explotación de las monocolumnas. La cláusula Cuarta Bis del modelo de contrato sólo prevé la rescisión sin penalidades ante una denegación definitiva por razones no imputables al locatario, sin restitución de los cánones devengados, mientras que la cláusula Segunda establece que el pago del canon no se interrumpe por la falta de obtención de permisos. En tal sentido, solicitamos aclarar:

a) Si lo previsto en la cláusula Cuarta Bis será incorporado al Pliego, atento que éste prevalece sobre el Contrato según el orden de prelación del Artículo 4°.

Respuesta

No es necesario incorporar la cláusula Cuarta Bis al Pliego. El modelo de contrato es el Anexo XII y, según el Art. 18°, “forma parte integrante del presente Pliego”, por lo que la cláusula ya integra la documentación licitatoria y es aplicable. Los documentos son recíprocamente explicativos (Art. 4°) y no hay contradicción. El Art. 2° excluye la responsabilidad de PFBA por la no obtención de autorizaciones. La cláusula Segunda (el canon no se interrumpe) es la regla general, y la Cuarta Bis regula el supuesto específico de extinción por denegación definitiva no imputable al locatario.

b) Qué se entiende por "denegación definitiva": si basta la resolución del organismo competente o se requiere agotar la vía administrativa o judicial, y en qué plazo.

Respuesta

Se entiende por denegación definitiva el acto de autoridad competente que rechaza el pedido de instalación y que se encuentra firme en sede administrativa. Los plazos para la interposición de recursos son los de la normativa del procedimiento administrativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

c) Si durante la tramitación de los permisos, y hasta su resolución, se suspende la obligación de pago del canon una vez vencido el período de gracia y bonificación del Artículo 5°.

Respuesta

No, la tramitación de permisos **no suspende el pago** del canon una vez vencidos el período de gracia y la bonificación del Art. 5°

Consulta

El artículo 2 identifica los espacios a licitar como renglones 1 y 2, mientras que el plano del Anexo I los individualiza como A y B. Se solicita aclarar la correspondencia entre ambas denominaciones, indicando expresamente qué espacio corresponde a cada renglón, a fin de identificar inequívocamente el emplazamiento por el cual se formula la oferta.

Respuesta

Se confirma que la Monocolumna 1 (Renglón 1) corresponde a la ubicación identificada con la letra “A”, mientras que la Monocolumna 2 (Renglón 2) corresponde a la ubicación identificada con la letra “B” en el croquis del Anexo I del Pliego. Ambas se encuentran dentro de la parcela identificada catastralmente como 095-064A-000H.

Consulta

Se solicita aclarar a qué se refiere la mención al “artículo 2, incisos a) y b) de las condiciones particulares” contenida en el anteúltimo párrafo de la cláusula décimo octava del pliego, teniendo en cuenta que el artículo 2 citado carece de incisos.

Respuesta

La mención del Art. 18° al ‘artículo 2, incisos a) y b) de las condiciones particulares’ se refiere a las Condiciones Particulares **de la póliza de seguro de caución que emita la aseguradora,** y no al Artículo 2° del Pliego, tal como surge de la cláusula Décimo Tercera del modelo de contrato.

Consulta

Respecto de lo previsto en el mismo párrafo, se solicita aclarar el porcentual de la póliza de caución correspondiente a la garantía de cumplimiento de contrato a presentar considerando la contradicción que se plantea con el párrafo precedente.

Respuesta

La póliza de caución debe constituirse por una suma asegurada total equivalente al 100% del monto anual de la oferta (12 meses de canon).

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
Año: 2026

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número: IF-2026-00003383-PFBA-GLAYC#PFBA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Martes 24 de Noviembre de 2026

Referencia: Circular Aclaratoria N°1 - Licitación Pública N°7

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

Digitally signed by PLAYAS-GDE
DN: cn=PLAYAS-GDE, c=AR, o=Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., ou=Administracion, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.11.24 13:19:38 -03'00'

Sebastián Vázquez
Gerente
Gerencia Legal, Administrativa y Contable
Playas Ferroviarias de Buenos Aires

Digitally signed by PLAYAS-GDE
DN: cn=PLAYAS-GDE, c=AR, o=Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., ou=Administracion, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.11.24 13:19:39 -03'00'