PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

Licitación Pública N°8

Circular Aclaratoria N°1

Consulta

Litigio de Grupo al Sur sobre la estructura (art. 2 y cláusula 16ª)

Grupo al Sur S.A. tiene en trámite contra PFBA una medida cautelar autónoma (Expte. 16.109/2025) y una demanda de daños y perjuicios (Expte. 38.487/2025) en el fuero Contencioso Administrativo Federal. La cautelar de no innovar fue revocada por la Sala II el 27/02/2026, pero el pleito de fondo sigue abierto. La cláusula 16ª solo menciona el expediente de la cautelar.

Podrán indicarnos si es una omisión involuntaria, y en caso afirmativo, podrá incluirse en el pliego también el de daños.

Respuesta

Se advierte una omisión involuntaria en la cláusula Décimo Sexta del modelo de Contrato de Locación (Anexo XII). La cláusula quedará redactada de la siguiente manera:

"DÉCIMO SEXTA: Situación judicial de la estructura. El LOCATARIO declara conocer que la estructura objeto del presente es materia de las acciones judiciales caratuladas 'GRUPO AL SUR SA c/ PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA - DTO 1723/12 s/ MEDIDA CAUTELAR (AUTÓNOMA)' (Expte. N° 16.109/2025) y 'GRUPO AL SUR SA c/ PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA - DTO 1723/12 Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS' (Expte. N° 38.487/2025). Si una resolución judicial dictada en cualquiera de dichas actuaciones dispusiera la restitución de la estructura a un tercero o impidiera su uso o explotación, el presente Contrato se extinguirá de pleno derecho sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole, con devolución de la garantía de cumplimiento y de los cánones abonados por períodos no devengados."

Consulta

Revocación discrecional (cláusula 15ª y cláusula 20ª inc. iv)

PFBA puede revocar el contrato en cualquier momento, a su exclusivo criterio, con fundamento en los fines del Decreto 1.723/12. Basta con notificarlo; la restitución es a los 60 días y no hay indemnización por daño emergente ni lucro cesante. El plazo de 96 meses, por lo tanto, no está asegurado.

La cláusula 20ª vincula esta facultad con "proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios", solicitamos se aclare si la posibilidad de revocar en cualquier momento se limita a esos casos.

Respuesta

PFBA solo puede revocar anticipadamente el contrato por una **decisión** fundada en el desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios en cumplimiento de los fines del Decreto N° 1.723/12 y de su Estatuto.

Consulta

Permisos y habilitaciones (art. 2, art. 23 y cláusula 2ª)

Todos los permisos, verificaciones estructurales y trámites ante los organismos competentes corren por cuenta de la empresa licenciataria. Si no se obtienen, PFBA no responde y el canon se sigue debiendo. Tampoco hay período de gracia (art. 5).

Podrán aclarar que sucede si no se obtienen las habilitaciones.

Respuesta

La gestión y obtención de todos los permisos, verificaciones estructurales, autorizaciones y habilitaciones corre por cuenta, costo y riesgo exclusivo del adjudicatario (Arts. 2° y 23°; cláusula Segunda del modelo de contrato). Si no se obtienen:

- PFBA no asume responsabilidad alguna (Art. 2°, último párrafo).
- El canon se sigue devengando y debe pagarse en los términos pactados (cláusula Segunda). No hay período de gracia ni bonificación (Art. 5°).
- La falta de presentación de la habilitación dentro de los 120 días desde la suscripción del contrato, y luego en forma anual, es causal de rescisión si no hay justificación (Art. 23°; cláusula Séptima). Si es imputable al locatario, la rescisión opera por su culpa (Arts. 20° y 32°).

Consulta

Suscripción del contrato (art. 18).

Se establece que PDFA, a los fines de la suscripción del contrato, dentro de los 15 días de notificado la adjudicación, podrán aclarar si son días corridos y hábiles.

Respuesta

El plazo de quince (15) días del art. 18º se cuenta en días hábiles administrativos. El Reglamento (Sección VIII “PLAZOS”) computan en días hábiles administrativos salvo disposición expresa en contrario, el art. 18º no establece lo contrario.

Consulta

La renuncia prevista en el anteúltimo párrafo del apartado “Situación jurídica de la estructura” de la cláusula segunda del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, debe entenderse limitada exclusivamente a los alcances previstos en la cláusula décimo sexta del modelo de Contrato de Locación, esto es, la eventual extinción del contrato ante una resolución judicial que ordene la restitución de la estructura a un tercero o impida su uso o explotación, sin derecho del locatario a reclamar penalidades ni indemnizaciones con causa en esa restitución a PFBA, con devolución de la garantía de cumplimiento y de los cánones abonados por períodos no devengados?

Respuesta

La renuncia del anteúltimo párrafo del apartado “Situación jurídica de la estructura” del Artículo 2° del Pliego comprende todo reclamo contra PFBA con causa en el resultado de las acciones judiciales promovidas por Grupo al Sur S.A. y en sus contingencias. Eso incluye penalidades, indemnizaciones, daño emergente y lucro cesante derivados de una resolución que ordene restituir la estructura a un tercero o impida su uso o explotación. La renuncia se integra con la cláusula Décimo Sexta del modelo de contrato, por lo que no alcanza a los derechos que esa cláusula reconoce al locatario en caso de extinción: la devolución de la garantía de cumplimiento y de los cánones abonados por períodos no devengados. Tampoco alcanza a reclamos ajenos al resultado de esos juicios, que se rigen por el Pliego y el Contrato. La cláusula Décimo Sexta comprende ambos expedientes, conforme la Circular Modificatoria N° 1.

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-2026-00003382-PFBA-GLAYC#PFBA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Martes 24 de Noviembre de 2026

Referencia: Circular Aclaratoria N1 - Licitacion Publica N8

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 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 13:19:24 -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 13:19:25 -03'00'