



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

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Acta firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Acta N° 4 Comisión Evaluadora de Ofertas. Licitación Pública Espacio 5a Sector 1 Distrito Joven.-

LICITACIÓN PÚBLICA DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, USO Y EXPLOTACIÓN DEL ESPACIO N° 5a, UBICADO DENTRO DEL SECTOR N° 1 –EL QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO ENTRE AV. INTENDENTE GUIRALDES, LÍNEA DE DESLINDE CON EL PARQUE DE LA MEMORIA, PC 1, MZ 131, SECCIÓN 25, VEREDA NORTE DE LA AV. COSTANERA RAFAEL OBLIGADO, DESLINDE CON MZ 169, SECCIÓN 25, HASTA PROLONGACIÓN VIRTUAL DE LA AV. INTENDENTE CANTILO, SEGÚN CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES- DEL DISTRITO U14 “DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE” CONFORME PLANO OBRANTE COMO ANEXO I DE LA LEY N° 5.961, POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS.

Acta N° 4 – Comisión de Evaluación de Ofertas.

DIRECTOR GENERAL DE LA

DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES Y PERMISOS

Dr. Fernando Jorge Cafasso

S. _____ / _____ D.

En el día de la fecha, se reúnen los abajo firmantes miembros de la Comisión de Evaluación de Ofertas, designados por Disposición N° 116-GCABA-DGCOYP-21, correspondiente a la Licitación Pública de etapa múltiple, bajo el régimen de concesión de obra pública conforme Ley N° 6.246, para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del inmueble de dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificado como Espacio N° 5a, perteneciente al Sector 1 -el que se encuentra comprendido entre Av. Intendente Guiraldes, línea de deslinde con el Parque de la Memoria, Pc 1, Mz 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Mz 169, Sección 25, hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo, según Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires- del polígono del Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley N° 5.961 (texto consolidado por Ley N° 6.347), por el término de diez (10) años, a requerimiento del Director General Concesiones y Permisos mediante IF-2022-09314689-GCABA-DGCOYP.

Mediante Disposición N° 98/GCABA/DGCOYP/21 y su rectificatoria Disposición N° 99/GCABA/DGCOYP/21, se aprobó el Pliego Único de Bases y Condiciones y, sus correspondientes

Anexos y el Pliego de Especificaciones Técnicas y sus Anexos, fijándose fecha para la apertura de ofertas el día veintiséis (26) de julio de 2021, a las 14 horas.

Posteriormente, mediante Disposición N° 116/GCABA/DGCOYP/21 se designó a los suscriptos como miembros de la Comisión de Evaluación de Ofertas de la presente licitación pública.

Se informa que se ha dado cumplimiento con las publicaciones exigidas por los Pliegos.

Asimismo, fueron emitidas las Circulares con Consulta N° 1 y 2, bajo referencia PLIEG-2021-21325660-GACABA-DGCOYP y PLIEG-2021-21412804-GACABA-DGCOYP, respectivamente, en respuesta a las consultas efectuadas por los interesados, mediante Registros N° 2021-19232321-DGCOYP, N° 2021-19569944-DGCOYP, N° 2021-20660853-GCABADGCOYP, N° 2021-21038990-GCABA-DGCOYP, N° 2021-21310114-GCABA-DGCOYP y N° 2021-21384210-DGCOYP.

Con fecha 26 de julio del 2021, se realizó el acto de apertura de ofertas, habiéndose recibido CINCO (5) ofertas correspondientes a las firmas HAPPENING S.A. (Oferta N° 1), CAFONE S.A. (Oferta N° 2), MFM CONSTRUCCIONES S.A. - NAPULE S.A. U.T. (OFERTA N° 3), EL PIBE DORREGO S.A. (OFERTA N° 4) y PATRICIOS 42 S.A. (OFERTA N° 5). Ello ha quedado registrado mediante Acta Notarial labrada por la Escribana Daniela Anahí Grecco (IF-2021-22008211-GCABA-DGCOYP).

En virtud de lo normado en el Artículo 30 del PUBC, y en cumplimiento con los plazos establecidos, las firmas MFM CONSTRUCCIONES S.A. - NAPULE S.A. U.T. (RE-2021-23309815-GCABA-DGCOYP), HAPPENING S.A. (RE-2021-23396592-GCABA-DGCOYP) y CAFONE S.A. (RE-2021-23399720-GCABADGCOYP), presentaron observaciones a las ofertas.

Mediante Acta N° 1 (IF-2021-27885617-GCABA-DGCOYP), la Comisión Evaluadora de Ofertas, entendió procedente solicitar una serie de aclaraciones y ampliaciones a las firmas MFM CONSTRUCCIONES S.A. - NAPULE S.A. U.T. (OFERTA N° 3), EL PIBE DORREGO S.A. (OFERTA N° 4) y PATRICIOS 42 S.A. (OFERTA N° 5).

En tal sentido, los oferentes EL PIBE DORREGO S.A. (OFERTA N° 4) y PATRICIOS 42 S.A. (OFERTA N° 5), presentaron documentación complementaria dentro del plazo indicado en la intimación, mediante las presentaciones RE-2021-28822298-GCABA-DGCOYP y RE-2021-28711092-GCABA-DGCOYP, respectivamente.

Con posterioridad a ello, la Comisión Evaluadora de Ofertas se expidió mediante Acta N° 2/2021 de Preselección (IF-2021-32622551-GCABA-DGCOYP), concluyendo que la Oferta preseleccionada corresponde a la firma EL PIBE DORREGO S.A. (CUIT 33-71618270-9 - OFERTA N° 4), toda vez que superó el puntaje mínimo estipulado por el Pliego Único de Bases y Condiciones. Simultáneamente, la Comisión fundó las consideraciones que motivaron a la sugerencia de rechazar las CUATRO (4) ofertas de las firmas HAPPENING S.A. (CUIT 30-57094528-5 - Oferta N° 1), CAFONE S.A. (CUIT 30-69966808-3-Oferta N° 2), MFM CONSTRUCCIONES S.A. - NAPULE S.A. U.T. (CUIT 30-71657039-4 y 30-71687250-1 - OFERTA N° 3) y PATRICIOS 42 S.A. (CUIT 30-71528796-6 - OFERTA N° 5).

Así las cosas, mediante registro RE-2021-36270583-GCABA-DGCOYP, RE-2021-36273162-GCABA-DGCOYP y RE-2021-33057944-GCABA-DGCOYP, las firmas CAFONE S.A. (CUIT 30-69966808-3-Oferta N° 2), PATRICIOS 42 S.A. (CUIT 30-71528796-6 - OFERTA N° 5) y HAPPENING S.A. (CUIT 30-57094528-5 - Oferta N° 1), alegaron observaciones al Acta N° 2/2021, las cuales fueron tratadas por la Comisión Evaluadora de Ofertas por medio del Acta N° 3/21 (IF-2021-36292124-GCABA-DGCOYP), cumpliéndose posteriormente con la notificación fehaciente de la misma.

Finalmente, mediante informe N° IF-2022-09314689-GCABA-DGCOYP, el Director General de Concesiones y Permisos, solicitó a la Comisión Evaluadora de Ofertas, a los fines de

garantizar los principios de igualdad concurrencia y razonabilidad, la reconsideración de los argumentos

vertidos en el Acta N° 2 (IF-2021-32622551- GCABA-DGCOYP).

Ahora bien, teniendo siempre en cuenta que la actividad de una Comisión Evaluadora de Ofertas es una actividad preparatoria de la manifestación de la Administración, cuya labor colaborativa se justifica por el carácter técnico en sentido amplio, se examinaron en una nueva oportunidad y con sustento en los antecedentes, la documentación contenida en las ofertas, como así también la documentación complementaria, y considerado las observaciones formuladas, corresponde mencionar los siguientes puntos, a saber:

Oferta N° 1 presentada por HAPPENING S.A. se observa qué:

En primer lugar, cabe poner en resalto lo dictaminado por la Comisión mediante Acta N° 2 respecto al incumplimiento del oferente al no indicar la fuente de financiación prevista conforme le requerido por el artículo Artículo 22 inc. 13 del PUBC, a saber:

Conforme surge de la presentación realizada bajo RE-2021-33057944-GCABA-DGCOYP, el oferente manifiesta que dicho requisito se cumplimenta con la documentación aportada para el requisito del Artículo 22 inc. 14 del PUBC, es decir, el Flujo de Fondos, y, por lo tanto, se financiaría íntegramente con “**capital propio**”.

Ahora bien, no resulta procedente considerar como fuente de financiación los ingresos proyectados en el Flujo de Fondos toda vez que no deben considerarse provisiones de ingresos para validar resultados positivos, es decir, como generadores de excedentes que cubran una inversión.

Sin perjuicio de ello, a pesar que el requisito de financiación no se acredita con el Flujo de Fondos tal como lo indicó el oferente, esta Comisión tomó en consideración la documentación indicada en el Artículo. 38 B.1 del PUBC a efectos evaluar la liquidez.

De ella se desprende que el valor de caja equivalente a efectivo al 31 de diciembre de 2020 ascendía a \$15.927.975,83, siendo el **monto total de inversión** ofertado de \$29.025.000, lo que representa únicamente el 54,88% de la inversión. Toda vez que el oferente no indicó fuentes de financiamiento externo para afrontar el excedente que se genera entre el monto total de inversión y sus recursos propios expuestos en los estados contables, de conformidad con el Artículo 22 inc. 13 del PUBC, **NO CUMPLE** con el art. 38 inc. B.1) del mencionado pliego, el cual establece que “*el Oferente debe poseer 100% de capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de la inversión ofertada*”. Si bien acredita liquidez mínima del punto b), el artículo mencionado establece que “*En caso de considerarse que el Oferente “No Cumple”, su Oferta será rechazada aun obteniendo puntaje por los requisitos del punto b)*”.

En consecuencia, el Oferente NO cumple con los artículos 22 inc. 13 y 38 inc. B.1) del PUBC.

Asimismo, conforme surge del reevalúo de las fojas 406 a 443 correspondiente a la propuesta arquitectónica presentada en la oferta, se observa que la misma excede manifiestamente la superficie correspondiente al Espacio 5a, objeto de la presente Licitación Pública e identificada en el Anexo A del PUBC, al invadir el Espacio 5b del Sector 1 -el cual no forma parte de la superficie a concesionar, lo cual deviene en el incumplimiento de lo establecido en los Artículos 2 y 38 inc.A del PUBC y Artículo 3 del PET.

En ese orden de ideas, se deja constancia que el Artículo 3 “PROPUESTA FUNCIONAL” del PET establece en su parte pertinente que “*No deberá exceder bajo ningún concepto la superficie determinada en el presente pliego.*”; como así también, el Artículo 2 del PUBC establece qué: “*El presente llamado tiene por objeto otorgar la concesión de obra pública onerosa para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio N° 5a individualizado en el Anexo A (IF-2021-10234194-GCABA-DGCOYP) del presente, parte integrante del Sector 1...*”.

Asimismo, esta Comisión tiene a bien aclarar que ello no fue oportunamente solicitado mediante Acta N° 1 ya que dicha ampliación o complementaria implicaría una modificación de la Oferta en los términos del Artículo 33 del PUBC, el cual prevé que: *“El GCABA podrá requerir ampliación de la información suministrada o cualquier otra que se necesite para el mejor estudio de los antecedentes y que no implique una modificación de la Oferta, ...”*.

En cuanto a ello, esta Comisión entiende que no resulta admisible una oferta que modifique las condiciones del llamado previamente establecidas por el organismo contratante, ya que una subsanación de dicha inobservancia desvirtúa el límite de la figura de la información complementaria el cual debe ser siempre la no modificación sustancial del objeto de la oferta. Además, una modificación de esta naturaleza importaría desvirtuar las bases del procedimiento en violación al principio de igualdad que debe regir en toda contratación administrativa.

Por último, conforme se desprende de la grilla de puntajes adjunta a la presente Acta como Anexo I, el Oferente no logra obtener el puntaje mínimo establecido por el Artículo 38 del PUBC, por lo que NO CUMPLE con lo requerido en el Artículo 40 para resultar preseleccionado.

Conforme lo expuesto, esta Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda desestimar y rechazar la Oferta presentada por la firma HAPPENING S.A. en virtud de no haber dado cumplimiento con lo establecido por los Artículos 2, 22 inc. 13, 38 inc. A y B.1, y 40 del PUBC y Artículo 3 del PET.

Oferta N° 2 presentada por CAFONE S.A. se observa qué:

En razón de haberse reconsiderado la propuesta arquitectónica presentada en la oferta (fs. 383 a 428) esta Comisión entiende que la misma excede manifiestamente la superficie correspondiente al Espacio 5a objeto de la presente Licitación Pública al invadir el Espacio 5b del Sector 1 -el cual no forma parte de la superficie a concesionar-, lo cual deviene en el incumplimiento de lo establecido en los Artículos 2 y 38 inc. A del PUBC y Artículo 3 del PET.

Al respecto, se deja constancia que el Artículo 3 “PROPUESTA FUNCIONAL” del PET prevé en su parte pertinente qué, *“No deberá exceder bajo ningún concepto la superficie determinada en el presente pliego.”*; como así también, el Artículo 2 del PUBC establece específica qué: *“El presente llamado tiene por objeto otorgar la concesión de obra pública onerosa para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio N° 5a individualizado en el Anexo A (IF-2021-10234194-GCABA-DGCOYP) del presente, parte integrante del Sector 1...”*.

Asimismo, el Artículo 33 del PUBC establece qué: *“El GCABA podrá requerir ampliación de la información suministrada o cualquier otra que se necesite para el mejor estudio de los antecedentes y que no implique una modificación de la Oferta, ...”*; es por ello que no fue requerido al Oferente en ampliatoria, mediante Acta N° 1 de Comisión Evaluadora, al entenderse que ello representaría una modificación integral a la Oferta.

Sobre el particular, esta Comisión Evaluadora considera que no resulta admisible una oferta que modifique las condiciones del llamado previamente establecidas por el organismo contratante, ya que una subsanación de dicha inobservancia desvirtúa el límite de la figura de la información complementaria el cual debe ser siempre la no modificación sustancial del objeto de la oferta. Además, una modificación de esta naturaleza importaría desvirtuar las bases del procedimiento en violación al principio de igualdad que debe regir en toda contratación administrativa.

Por último, conforme se desprende de la grilla de puntajes adjunta a la presente Acta como Anexo I, el Oferente no logra obtener el puntaje mínimo establecido por el Artículo 38 del PUBC, por lo que NO CUMPLE con lo requerido en el Artículo 40 para resultar preseleccionado.

Conforme lo expuesto, esta Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda desestimar la Oferta presentada por la firma CAFONE S.A. en virtud de no haber dado cumplimiento con lo establecido

por los Artículos 2, 38 inc. A y 40 del PUBC y Artículo 3 del PET.

Oferta N° 3 presentada por MFM CONSTRUCCIONES S.A. - NAPULE S.A. U.T. se observa qué:

En relación a la fuente de financiación requerida por el Artículo 22 inc. 13 del PUBC a fin de cubrir el monto de la inversión, esto es \$90.158.561,92 conforme surge de la oferta, la Unión Transitoria presentó un contrato de mutuo por \$109.000.000. Ahora bien, del análisis de la documentación presentada se desprende que la mutuante no cuenta con los saldos de dinero y equivalentes en efectivo para cumplir con el compromiso asumido. En virtud de ello, se requirió documentación complementaria a los fines de subsanar dicha situación, de la cual no se obtuvo respuesta.

En consecuencia, al no haberse acreditado la viabilidad de la fuente de financiación conforme el Artículo 22 inc. 13 del PUBC, en cuanto a la factibilidad del mutuante de hacer frente a las obligaciones comprometidas, su financiamiento no será tenido en consideración a los fines del presente, en conformidad con lo establecido en el Art. 38 inc. B.1) del PUBC.

Asimismo, de la documentación presentada en la oferta tampoco surge que la Unión Transitoria disponga de recursos propios suficientes para afrontar el mencionado monto de inversión.

En consecuencia, la Unión Transitoria no cumple con los Artículos 22 inc. 13 y 38 inc. B.1) del PUBC, el que establece que el Oferente debe poseer 100% de capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de la inversión ofertada, caso contrario su Oferta será rechazada.

En cuanto a lo establecido en el Artículo 22 inc. 1 c), no fueron presentados por parte de NAPULE S.A. los formularios F.931 de los periodos fiscales anteriores al periodo fiscal 06-2021 o aclaratoria sobre sus situación respecto de dicho periodo. Como así tampoco, no fueron acompañados por MFM CONSTRUCCIONES S.A. los formularios F.931 correspondientes a los periodos fiscales, acorde a lo solicitado por el PUBC o aclaratoria de ello. Cuestión que fuera requerida como documentación suplementaria oportunamente por esta Comisión, mediante Acta N°1 (IF2021-27885617-GCABA-DGCOYP), sin observancia de cumplimiento en tiempo y forma por parte del oferente. La omisión por parte del oferente de la aclaración de su situación o presentación de los formularios, limita el análisis de esta Comisión, esbozando la incertidumbre de contratar con aquellos que no demuestren el correcto cumplimiento de las contribuciones y aportes.

En este sentido el Artículo 22 en su parte pertinente establece que: *“La falta de presentación de lo requerido en alguno de los apartados del presente artículo podrá ser motivo de rechazo de la oferta, conforme lo establecido en el artículo 34 del presente PUBC”*. Siendo acertado la aplicabilidad de las mentadas previsiones, toda vez que la documentación e información allí requerida configura el marco propicio para la realización de una evaluación integral de los oferentes, por parte de este órgano consultivo, debiendo tener en consideración tanto los aspectos legales, como los aspectos técnicos, económicos y contables requeridos, para así arribar a la opción del oferente cuyas cualidades sean las más convenientes para resguardar y promover el interés público de acuerdo a la naturaleza de la presente licitación.

Asimismo, tiene a bien destacarse que el Artículo 33 del PUBC en su parte específica prevé como facultad propia de la presente Comisión que: *“La falta de respuesta por parte del Oferente implicará que la Comisión de Evaluación de Ofertas resuelva con la documentación que se haya presentado junto a la Oferta y/o que se desestime la Oferta.”*. Siendo así la falta de cumplimiento en tiempo y forma de lo oportunamente requerido mediante Acta N° 1, tenido en consideración por la misma para el desarrollo del presente análisis. De igual manera se ha resuelto estudiar la oferta con la documentación e información previamente suministradas a fin de no vulnerar el principio de igualdad entre los oferentes.

Por otro lado, se pone de manifiesto que en la Oferta Económica o Sobre N° 2 (interno) presentada, el oferente no cumplió con lo establecido en el Artículo 21 1° párrafo que hace referencia a la

exhibición de las ofertas, debido a que se logró identificar en diversas partes de la foja 386, múltiples firmas y sellos del Sr. Sebastián D. Lanus en carácter de Represente Legal de la firma.

En el mencionado artículo se establece qué: “...*La presentación de cada Oferta se hará en un único sobre cerrado en idioma nacional, debidamente identificado con la Licitación Pública, el que llevará, como única leyenda, la siguiente: “Licitación Pública de Concesión de Obra Pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del Espacio N° 5a, ubicado dentro del Sector N° 1 del Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte”, denominado como Sobre N°1 (externo) el cual en su interior deberá contener la documentación requerida en el artículo 22 y el Sobre N° 2 (interno), según corresponda, sin ninguna otra inscripción exterior que identifique al Oferente....”*”.

Por último, conforme se desprende de la grilla de puntajes adjunta a la presente Acta como Anexo I, el Oferente no logra obtener el puntaje mínimo establecido por el Artículo 38 del PUBC, por lo que NO CUMPLE con lo requerido en el Artículo 40 para resultar preseleccionado.

Conforme lo expuesto, esta Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda desestimar y rechazar la Oferta presentada por la firma MFM CONSTRUCCIONES S.A. – NAPULE S.A. (UT) en virtud de no haber dado cumplimiento con lo establecido por el Artículo 22 inc. 1.c) 22 inc. 13 y 38 inc. B.1) del PUBC.

Oferta N° 4 presentada por EL PIBE DORREGO S.A. se observa qué:

En relación a la fuente de financiación requerida por el Artículo 22 inc. 13 del PUBC a fin de cubrir el monto de la inversión -esto es \$55.553.590,00 conforme surge de la oferta-, la firma EL PIBE DE DORREGO S.A. cumple la misma en tanto ha acompañado dos contratos de mutuo, los cuales en su conjunto ascienden a la suma de USD 610.000.

Asimismo, conforme se desprende de la documentación acompañada, se ha acreditado la viabilidad de ambas fuentes de financiación conforme el Artículo 22 inc. 13 del PUBC, en cuanto a la factibilidad de los mutuantes de hacer frente a las obligaciones comprometidas.

La firma omitió en su presentación la Constancia de Libre Deuda de los integrantes del órgano de administración conforme Artículo 22 inc. 5 del PUBC.

Sin perjuicio de ello, esta Comisión Evaluadora de Ofertas, en su rol de órgano técnico consultivo, se ha servido de la información proporcionada por la Gerencia Operativa de Fiscalización y Control de Concesiones y Permisos de la Dirección General, mediante Nota N° NO-2022-09988803-GCABA-DGCOYP, la cual da cuenta que los integrantes del órgano de administración no poseen antecedente alguno como concesionario/permisionario/tenedor frente a esa Dirección General, computándose así, la ausencia de deuda en tal concepto.

En ese orden de ideas, cabe mencionar que la Comisión Evaluadora posee facultades suficientes, conforme la normativa aplicable en la materia, para solicitar e incorporar los informes técnicos que considere necesarios para sustentar su opinión, como así también se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que fuesen necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la propuesta.

Por su parte, la compañía CAFONE S.A. alegó que la firma EL PIBE DORREGO S.A. no menciona haber cumplido con la visita al espacio. Respecto de este punto, cabe mencionar que el Artículo 22 del PUBC no prevé la presentación de documentación que acredite la realización de la visita al espacio en cuestión ni exige la mención de la misma.

Por otro lado, y siendo que la Dirección no cuenta con un registro de las empresas que concurrieron a las visitas del espacio, resulta menestar armonizar las cuestiones aquí planteadas toda vez que el

primer párrafo del art. 24 establece que la presentación de la Oferta per se importa de parte del Oferente “...la aceptación en su totalidad de las bases y condiciones estipuladas...”.

Conforme lo expuesto, esta Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda que la firma EL PIBE DORREGO S.A. al haber cumplimentado la totalidad de los requisitos establecidos en los Pliegos del proceso licitatorio puede resultar preseleccionada.

Oferta N° 5 presentada por PATRICIOS 42 S.A. se observa qué:

El Artículo 18 inc. p) del PUBC establece como impedimento para ser oferente, a aquellos que sean tenedores a título precario de inmuebles pertenecientes al dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emplazados en el Sector 1, individualizado en el ANEXO A del PUBC **que no acompañen a la presentación de sus ofertas una Declaración Jurada en la que se obligan a desocupar de manera pacífica el espacio que ocupan, en caso de no resultar adjudicatarios**, en la oportunidad que determinase la Dirección General de Concesiones y Permisos posterior a la firma del contrato de concesión.

Esta Comisión Evaluadora de Ofertas, en su rol de órgano técnico consultivo, se ha servido de la información proporcionada por la Gerencia Operativa de Fiscalización y Control de Concesiones y Permisos de la Dirección General, mediante Nota NO-2022-16439782-GCABA-DGCOYP, la cual da cuenta que la firma PATRICIOS 42 S.A. se encuentra en tenencia del espacio en cuestión desde fecha 7 de junio de 2016, en virtud del Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto en la mencionada fecha, dejando constancia que la misma se mantiene vigente en la actualidad.

Por lo expuesto, en virtud de no haber acompañado la Declaración Jurada exigida por el Artículo 18 inc. p) del PUBC la firma se encuentra impedida de ser oferente en la presente Licitación Pública.

Asimismo, la firma omitió en su presentación la Constancia de Libre Deuda -tanto de la compañía oferente como así también de los integrantes del órgano de administración- emitido por la Dirección General Concesiones y Permisos, conforme Artículo 22 inc. 5 del PUBC, lo cual se enmarca en el vicio excluyente estipulado por el Artículo 35 el inc. i).

Sin perjuicio de ello, y tal como fuera mencionado en el Acta N° 3, la Comisión Evaluadora tomó conocimiento mediante lo expuesto en el Informe N° IF-2021-24604216-GCABA-DGCOYP formulado por la Gerencia Operativa de Fiscalización y Control de Concesiones y Permisos de la Dirección General, que la firma oferente poseía deuda en concepto de canon locativo mensual e intereses al momento de la finalización del período para presentación de ofertas, configurándose así un impedimento para ser oferente a razón de lo previsto en el artículo 18 inc. j) del PUBC el cual establece que no serán aceptados como Oferentes aquellos que “*sean deudores de la Dirección General por cánones de permisos de uso y/o concesiones de obra pública y/o concesión para el uso y explotación, ya sea de bienes de dominio público o privado del GCABA. Ello respecto de los Oferentes y/o sus integrantes*”.

Resulta procedente resaltar que, dentro de la evaluación integral de las ofertas realizadas por esta Comisión, se tiene en consideración los antecedentes como concesionario/permisionario/tenedor de algún inmueble del dominio público o privado del GCABA y su conducta en cuanto no haber registrado deuda o incumplimiento alguno; resultando así una intención de la Administración evitar contratar con aquellos que hayan incurrido en mora y/o incumplimientos de las obligaciones contractuales, con el fin de preservar el erario de la Ciudad. Este requisito, que importa una condición de admisibilidad, pretende garantizar la elección del oferente más apto.

Respecto del accionar de esta Comisión en cuanto a la incorporación de Informes de otras áreas, es dable resaltar que, a razón de la normativa aplicable en la materia, la misma se encuentra facultada para requerir y utilizar los informes técnicos que considere pertinentes para arribar y solventar su opinión.

Por otro lado, el oferente presupuestó la inversión de obra en \$ 115.482.654. Sin embargo, según se desprende del balance de corte especial con fecha 31 de mayo de 2021, los recursos propios del oferente ascendían a la suma de \$9.412.398,74 y, por otro lado, presentó dos contratos de mutuo los cuales en forma conjunta ascienden a \$90.000.000. Por lo cual, el oferente no logra ni aún contemplando el financiamiento externo-, dar cumplimiento con lo establecido en los Artículos 22 inc. 13 y 38 inc. B.1) del PUBC, los que establecen que el Oferente debe poseer 100% de capacidad financiera para afrontar el pago del monto total de la inversión ofertada.

A su vez, se hace saber que, conforme el Artículo 22 inc. 13 del PUBC, el oferente no ha presentado documentación suficiente que garantice la viabilidad de la fuente de financiación en cuanto a la factibilidad de los mutuantes, es decir, tenencia de dinero en caja e instituciones bancarias, para cumplir con los compromisos asumidos por estos últimos.

Conforme lo expuesto, esta Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda rechazar y desestimar la Oferta presentada por la firma PATRICIOS 42 S.A. en virtud de no cumplir con lo establecido por los Artículos 18 inc. j) y p), 22 inc. 5 y 13 y 38 inc. B.1) y encuadrarse en el vicio excluyente establecido por el Artículo 35 inc. i).

Conclusión:

En cumplimiento con lo requerido por la Dirección General Concesiones y Permisos, esta Comisión Evaluadora de Ofertas luego de reevaluar las Ofertas y la documentación ampliatoria solicitada, de conformidad con el análisis que antecede, se efectuó una nueva grilla de puntajes, la cual se adjunta a la presente como Anexo I.

Tal como se desprende del Anexo I de la presente Acta, las firmas HAPPENING S.A., CAFONE S.A., MFM CONSTRUCCIONES S.A. – NAPULE S.A. (UT) y PATRICIOS 42 S.A., no han logrado superar el puntaje mínimo establecido en el Artículo 38 del PUBC, requisito para ser preseleccionado de conformidad con el Artículo 40 del PUBC, por lo que esta Comisión Evaluadora recomienda desestimar las mismas.

En virtud de lo expuesto en la presente Acta, esta Comisión Evaluadora de Ofertas considera que la oferta que ha dado cumplimiento a lo requerido en los Pliegos y superado el puntaje mínimo estipulado por el Artículo 38 del PUBC para resultar preseleccionada en la presente licitación, corresponde a la firma EL PIBE DORREGO S.A. (OFERTA N° 4).

Sobre el particular, y atento a todo lo aquí dictaminado, esta Comisión de Evaluación de Ofertas considera pertinente se proceda a la apertura del Sobre N° 2 oportunamente presentado por el Oferente EL PIBE DORREGO S.A. (OFERTA N° 4).

Por lo expuesto, se eleva la presente para su consideración.

Concluida la labor de esta Comisión se cierra el presente acto, firmando de conformidad.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.19 15:06:55 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.19 15:06:56 -03'00'

CONCEPTO	PUNTAJE MAX.	PUNTAJE OBTENIDO	PUNTAJE OBTENIDO	PUNTAJE OBTENIDO	PUNTAJE OBTENIDO	PUNTAJE OBTENIDO
		Oferta 1. Happening S.A.	Oferta 2. Cafone S.A.	Oferta 3. UT - MFM Construcciones SA - Napule S.A.	Oferta 4. El Pibe Dorrego S.A.	Oferta 5. Patricios 42 S.A.
A) ANTEPROYECTO GENERAL						
A. 1) Transparencia de cerramiento	12	Rechazo	Rechazo	12	12	10
A. 2) Superficie cubierta	22	Rechazo	Rechazo	22	22	22
A. 3) Superficie Terraza accesible	16	Rechazo	Rechazo	14	14	16
A. 4) Sustentabilidad	10	Rechazo	Rechazo	8	10	8
B) CAPACIDAD FINANCIERA, LIQUIDEZ, SOLVENCIA PATRIMONIAL Y ANTECEDENTES EMPRESARIALES						
B. 1) Capacidad Financiera y Liquidez	15	0	15	0	15	0
B. 2) Solvencia Patrimonial	15	6	0	8,67	0	8
B. 3) Antecedentes Empresariales						
a) Antecedentes de explotación	3	3	3	3	3	0
b) Antecedentes del rubro construcción	7	0	0	7	7	7
TOTAL	100	9 / Rechazo	18 / Rechazo	74,67 / Rechazo	83	71 / Rechazo



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: s/ Anexo I del Acta N° 4 Comisión Evaluadora de Ofertas. Licitación Pública Espacio 5a Sector 1 Distrito Joven.-

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.19 14:36:19 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.19 14:59:59 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.19 15:07:23 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.19 15:07:03 -03'00'