



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

Acta firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Acta N° 3 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 CANTILLO, 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° 3 – 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 Cantillo, 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,

en virtud de las presentaciones realizadas por los oferentes CAFONE S.A., PATRICIOS 42 S.A. y HAPPENING S.A. (RE-2021-36270583-GCABA-DGCOYP, RE-2021-36273162-GCABA-DGCOYP y RE-2021-33057944-GCABA-DGCOYP) en relación al Acta N° 2 – Preselección (IF-2021-32622551-GCABA-DGCOYP), emitida por la presente Comisión en fecha 26 de octubre de 2021.

En primera instancia se deja constancia que no se han recibido impugnaciones al Acta N° 2 – Preselección (IF-2021-32622551-GCABA-DGCOYP) por no haber existido presentación alguna que cumplimente los recaudos dispuestos por el artículo 42 del Pliego Único de Bases y Condiciones (en adelante, “PUBC”).

Los oferentes CAFONE S.A., PATRICIOS 42 S.A. y HAPPENING S.A. realizaron presentaciones obrantes en RE-2021-36270583-GCABA-DGCOYP, RE-2021-36273162-GCABA-DGCOYP y RE-2021-33057944-GCABA-DGCOYP, respectivamente, en las cuales efectúan una serie de observaciones a la preselección de la firma EL PIPE DORREGO S.A. y respecto de los fundamentos expuestos para rechazar sus correspondientes ofertas, que fuera recomendado por esta Comisión mediante la citada Acta N° 2.

Esta Comisión, procede a analizar lo manifestado en dichas presentaciones.

En primero lugar, los oferentes CAFONE S.A. y PATRICIOS 42 S.A. interponen la nulidad absoluta del Acta N° 2 de Preselección por severos incumplimientos y transgresiones lesivas.

Sobre ello, es menester mencionar que conforme lo normado por la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires DNU N° 1510/GCABA/97 (Texto consolidado por Ley N° 6.347), la nulidad absoluta solo puede ser interpuesta ante un Acto Administrativo en virtud de lo establecido en el artículo 14 de la referida Ley.

En este sentido, el Dictamen recurrido no reviste las características propias de un Acto Administrativo por no considerarse un acto definitivo sino meramente procedimental, toda vez que lo dictaminado por la Comisión no posee carácter vinculante, siendo su labor analizar las ofertas y aconsejar en la elección.

Seguidamente, ambos oferentes exponen que se ha violado el principio de igualdad entre los oferentes con el mero hecho de no solicitar cierta documentación complementaria a ciertos oferentes, mediante el Acta N° 1 emitida por la presente Comisión.

Al respecto, se aclara que la Comisión posee la facultad para solicitar la documentación e información ampliatoria que considere sobre aquellos oferentes que entienda procedente para realizar la correspondiente evaluación, conforme la normativa aplicable en la materia y las previsiones del artículo 33 del PUBC, entendiéndose que la facultad de subsanar este tipo de vicios que detentan las ofertas receptadas implica la concreción del principio de concurrencia, el cuál no afecta en modo alguno el de igualdad de los participantes.

Por su parte, la firma CAFONE S.A. alegó ciertos incumplimientos insanables por parte del oferente EL PIPE DORREGO S.A., los cuales se detallan y resuelven a continuación:

-No presentación de la solicitud de admisión Conforme lo establecido en el artículo 22 del PUBC (“*DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR LA OFERTA*”), no se prevé la presentación de dicha solicitud en el inc. 1, conforme lo alegado, ni en ningún otro inciso del mentado artículo.

-No se menciona haber cumplido con la visita al espacio: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24 del PUBC, no fue exigida entre la documentación que debe integrar la oferta la acreditación de la realización de la visita al espacio en cuestión.

-Fue presentado el Sobre N° 2 con una identificación del oferente al incluir el N° de Foja: Se hace saber que dicha inclusión no puede ser considerada como una identificación fehaciente del oferente.

-No adjunto la Declaración Jurada de no estar incurso en inhabilidades del Art. 18 por parte de los socios:

Dicha Declaración Jurada se encuentra acompañada por la firma en la oferta, a fojas 118, al incluir a los socios en su redacción.

- No presento libre de deuda por parte de los socios: Conforme surge de la evaluación realizada por esta Comisión se recabó que los integrantes del órgano de administración de la firma preseleccionada, no contaban con antecedentes como concesionarios, permisionarios y/o tenedores de predios del dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por ende, no se computa deuda alguna en carácter de canon locativo mensual.

- No se encuentran completas las constancias de inscripción en relación a los socios Las mismas se encuentran presentadas correctamente en la oferta oportunamente presentada.

- No presenta aceptación de jurisdicción por parte de los socios: Dicha Declaración Jurada se encuentra acompañada por la firma en la oferta, a fojas 124, la cual incluye a los socios en su redacción.

- El convenio de asesoramiento presentado esta incompleto: Conforme lo evaluado por esta Comisión los convenios de asesoramientos presentados por el oferente se encuentran acorde a las previsiones exigidas por el PUBC.

- Los mutuos presentados no son acorde a las exigencias de los Pliegos: Se aclara que la documentación mencionada, acompañada en la oferta, se adecua a las previsiones exigidas por el PUBC.

- No ha presentado Declaración Jurada de mantenimiento de oferta exigido en el Art. 23 del PUBC: De la redacción expuesta en el Artículo mencionado no surge la obligatoriedad de presentar una declaración jurada de mantenimiento de oferta.

- No se presentan antecedentes en la construcción y el objeto social del oferente no se adecua a ello: Al respecto se destaca que la firma oferente a acreditado y acompañado que la realización de la obra correrá por parte de la empresa constructora DENIARD Y ASOCIADOS S.R.L., acompañándose el estatuto constitutivo a fojas 363 a 378, cuyo objeto es acorde para desempeñar la función, y acreditándose los respectivos antecedentes conforme RE-28822298-GCABA-DGCOYP-2021.

- Los renders presentados señalan que se tratan del espacio 7: Del contenido expuesto en los renders mencionados se puede observar que las imágenes corresponden al espacio objeto de la presente licitación.

Asimismo, la firma CAFONE S.A. alegó que la opinión de esta Comisión de rechazar su oferta, conforme los fundamentos expuesto en el Acta N° 2, es nula por su discrecionalidad y arbitrariedad, fundando dichas alegaciones en ciertos aspectos a saber:

- Del Anexo A del PUBC, no se puede interpretar ninguna medida ni superficie del espacio 5a: Se aclara que, en el mentado anexo se identifica e ubica el espacio en cuestión dentro del Sector N° 1 del “Distrito Joven”. Por lo demás, dicha consulta fue resuelta mediante Circular Aclaratoria N° 1 la cual fuera notificada a los interesados y publicada en la página Web del Gobierno de la Ciudad.

- Los Pliegos modifican las previsiones de la Ley N° 5.961 en cuanto a los espacios, sosteniendo que la misma establece que “...no pudiéndose alterar el espacio hasta el vencimiento de permisos y concesiones existentes”: Sobre lo expuesto por el oferente, es menester aclarar que la Ley N° 5.961 y sus correspondientes anexos establece que “*Los edificios o instalaciones existentes correspondientes a los usos habilitados en función de las concesiones y/o permisos de uso otorgados, podrán seguir desarrollándose hasta el plazo de vencimiento establecido para cada uno de ellos.*”. No habiendo contradicción alguna entre los Pliegos que rigen el presente procedimiento y las previsiones de la mencionada Ley.

- El Master Plan de DGROC no divide el Espacio en 5a y 5b Cabe aclarar, que el mismo no resulta vinculante para el desarrollo del procedimiento en cuestión teniendo en consideración la facultad propia de la Dirección General Concesiones y Permisos para licitar los espacios de la manera que considere más

conveniente a los fines de resguardar el interés público, y el principio de autonomía de los pliegos licitatorios ampliamente expuesto por la doctrina en la materia.

- La propuesta presentada en la Oferta se adecua al área actualmente ocupada por Club Bahamas sin exceder sus límites: Conforme fuera expuesto por esta Comisión en el Acta N° 2 como fundamento para aconsejar la inadmisibilidad de la oferta, la propuesta edilicia presentada incluye el espacio 5a y 5b, excediéndose así el espacio objeto de la presente licitación.

- No coincide la superficie del predio mencionada con las medidas aproximadas indicadas en la Circular: Conforme la Circular Aclaratoria N° 1 se expuso la superficie del espacio a licitar y las medidas aproximadas actuales del espacio en cuestión. Asimismo, cabe destacar que el artículo 10 del PUBC establece que: *“El Inmueble se entregará en el estado en que se encuentre y el OFERENTE, por su sola presentación en la Licitación Pública y habiendo realizado la visita al espacio establecido en el Artículo 24 del presente, declara conocer en todos sus aspectos aceptando dichas condiciones sin reserva alguna. Los datos suministrados por el Concedente, sólo tienen carácter ilustrativo y en ningún caso darán derecho al Concesionario a reclamo alguno si fueran incompletos...”*.

En lo relativo a la presentación realizada por la firma PATRICIOS 42 S.A., y conjuntamente con lo ut supra mencionado en la presente Acta, se alegó que a fojas 109 de la oferta se encuentra presentada la nota por la cual solicitan el certificado de libre deuda emitido por la Dirección General Concesiones y Permisos, y que su envío se realizó a posteriori por dicha instancia.

Sobre ello, se debe aclarar que, el libre deuda no fue acompañado en la oferta por la firma en cuestión conforme lo establecido en el PUBC. Asimismo, de acuerdo a lo informado por la Gerencia Operativa de Fiscalización y Control de la Dirección General Concesiones y Permisos, mediante Informe N° IF-2021-24604216-GCABA-DGCOYP, dicho certificado no fue emitido en tiempo y forma al obrar deuda por parte de la firma con dicha Instancia.

En relación al recurso administrativo de aclaratoria interpuesto por HAPPENING S.A. es dable aclarar que conforme lo establecido en el artículo 125 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires DNU N° 1510/GCABA/97 (Texto consolidado por Ley N° 6.347) el mismo puede ser interpuesto ante actos definitivos, siendo el Acta de Preselección un acto meramente procedimental.

En cuanto a la discriminación alegada por la empresa al no ser incluida en la requisitoria del Acta N° 1 emitida por esta Comisión, se receptan los términos vertidos precedentemente al sostener que la Comisión posee la facultad para solicitar la documentación e información ampliatoria que considere a aquellos oferentes que entienda procedente para realizar la correspondiente evaluación, conforme la normativa aplicable en la materia y las previsiones del artículo 33 del PUBC, entendiendo así que la facultad de subsanar este tipo de vicios que detentan las ofertas receptadas implica la concreción del principio de concurrencia el cuál no afecta en modo alguno el de igualdad de los participantes.

Por último, respecto de lo manifestado por la firma en relación a que con el mero cumplimiento del Inc. 14 del artículo 22 del PUBC no resulta menester cumplimentar el Inc. 13 del mentado artículo, se aclara que este último inciso es explícito al solicitar se indique la fuente de financiación prevista.

Por todo lo expuesto, esta Comisión ratifica los términos del Acta N° 2 – Preselección (IF-2021-32622551-GCABA-DGCOYP).

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

