



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Año: 2022

Dictamen Firma Conjunta

Número:

Referencia: Dictamen de Preadjudicación de la Comisión Evaluadora de ofertas s/EX-2022-00000618- - PFBA-AJ#PFBA

Por medio del presente se reúne la comisión evaluadora de ofertas, según fue conformada por el Gerente General a través de su informe N° IF-2022-00001016-PFBA-GG#PFBA, en el marco de la evaluación del Concurso Público N° 1/2022, que tramita a través del Expediente Electrónico N° EX-2022-00000618- - PFBA-AJ#PFBA, a efectos de emitir el correspondiente Dictamen de Preadjudicación.

Cabe destacar que corresponde a la Comisión Evaluadora de Ofertas como principal función proporcionar a las autoridades competentes (miembros del Directorio) los fundamentos para el dictado del acto de adjudicación. En tal sentido, el dictamen de preadjudicación que se emite por el presente, tiene el propósito de apreciar los aspectos formales, legales y cualitativos de las propuestas, a efectos de ponderarlas y establecer en su caso un orden de mérito o bien la recomendación de declarar fracasado o desierto el Concurso Público N° 1/2022. No obstante ello, corresponde indicar que el dictamen que se emite no reviste carácter vinculante para las autoridades, por lo que nada obsta al apartamiento de los fundamentos y apreciaciones que aquí se desarrollarán.

1) Antecedentes

- Se inició el proceso de Concurso Público mediante expediente N° EX-2022-00000618- PFBA-AJ#PFBA y se aprobó mediante IF-2022-00001016-PFBA-GG#PFBA, designando a los integrantes de la comisión evaluadora.
- Mediante IF-2022-00001020-PFBA-AF#PFBA se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Posteriormente se realizaron una serie de consultas de los interesados del concurso que fueron plasmadas y respondidas a través de la Circular Modificatoria N° 1, IF-2022-00001211-PFBA-AF#PFBA, y las Circulares Aclaratorias N° 1, IF-2022-00001210-PFBA-AF#PFBA, y N° 2 IF-2022-00001217-PFBA-AF#PFBA
- El día 24 de junio del 2022 operó la apertura de sobres de las ofertas presentadas según acta labrada por escribana pública, IF-2022-00001403-PFBA-AF#PFBA y se elaboró el cuadro comparativo de ofertas IF-2022-00001402-PFBA-AF#PFBA. Conforme consta en el acta de apertura de sobres se recibieron dos ofertas según se indica a continuación: 1) Carlos Romano, IF-2022-00001397-PFBA-AF#PFBA;. 2) Gastronomía Baires S.A IF-2022-00001398-PFBA-AF#PFBA
- El día 27 de junio se solicitó a los oferentes una solicitud de Documentación Complementaria a efectos de que subsanen sus ofertas, según consta en IF-2022-00001399-PFBA-AF#PFBA e IF-2022-00001400-PFBA-AF#PFBA.
- Los oferentes respondieron lo requerido por la comisión evaluadora de ofertas, enviando

documentación complementaria según IF-2022-00001401-PFBA-AF#PFBA e IF-2022-00001451-PFBA-AJ#PFBA.

2) Contenido de las ofertas

Oferta N° 1 Carlos Romano:

REGLONES OFERTADOS:

Conforme se detalla en el cuadro comparativo de ofertas, la Oferta N° 1 presenta cotización respecto de los renglones N° 1, 2, 3, 4 y 7.

GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS:

El oferente cumple en haber entregado la garantía de mantenimiento de oferta, conforme lo establece el Artículo 7.2.b del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, únicamente respecto del Renglón N° 1, conforme se aclara en su presentación complementaria según IF-2022-00001401-PFBA-AF#PFBA. En virtud de ello corresponde desestimar su oferta respecto de los renglones 2, 3, 4 y 7, resultando innecesario proceder a la evaluación de dichos renglones.

PROPUESTA TÉCNICA:

Conforme surge del IF-2022-00001401-PFBA-AF#PFBA, la propuesta técnica fue presentada junto con la documentación complementaria solicitada por esta comisión evaluadora. En tal sentido el oferente propone un local comercial de venta minorista de artículos electrónicos, accesorios para telefonía móvil, insumos para PCs, artículos de librería y fotografía y servicio técnico. En función de los parámetros establecidos en el presente concurso y del objetivo de esta empresa de priorizar comercios de escala barrial y venta minorista con atención al público, la presentación realizada resulta adecuada. Suma dentro de la consideración que la propuesta no compite en rubros con los otros inquilinos de la empresa en el sector. En tal sentido, se considera que la propuesta del oferente cumple técnicamente con lo solicitado en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Asimismo, cabe agregar que la oferta es la única presentada respecto del Renglón N° 1, razón por la cual no resulta procedente realizar una ponderación respecto de otras propuestas técnicas. En ese sentido, se concluye que la presentación resulta válida, toda vez que siendo la única oferta del renglón, debe considerarse en cumplimiento de los principios de *Competencia, Concurrencia e Igualdad* que establece el Reglamento de Compras y Contrataciones vigente.

EVALUACIÓN ECONÓMICA:

La oferta económica presentada por Carlos Romano con respecto al renglón N°1 (Av. Santa Fe 4612) es de 1.175,55 UVAs, equivalente a \$150.000 al día 23 de junio. Este valor, si bien se encuentra por debajo del canon de referencia que figura en el pliego técnico de bases y condiciones particulares, supera en un 2,35% el criterio comercial establecido por PFBA de tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación + 20%. Cabe aclarar que el valor de referencia que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones es un valor estimativo referencial a efectos de orientar a los posibles oferentes para realizar sus respectivas propuestas económicas. En virtud de ello, el apartamiento del monto referencial, siempre y cuando se mantenga dentro del margen de la conveniencia económica y comercial, no resulta óbice para admitir la oferta.

Cabe aclarar que, en un principio, la oferta presentada se encontraba en moneda pesos (\$) y no en UVAs tal como especificaba el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Por lo tanto, la comisión evaluadora procedió a solicitarle al Sr. Carlos Romano que subsane el error y que presente la oferta en UVAs. Dicha subsanación se ve reflejada en el informe IF-2022-00001401-PFBA-AF#PFBA.

Renglón	Referencia		Oferta N°1 Carlos Romano			
	TTN + 20%	Valor PByCP	UVA	PESOS	Dif TTN + 20%	Dif PByCP
N°1	1.148,60	1.715,66	1.175,55	\$150.000,00	102,35%	68,52%

Por lo tanto, resulta conveniente en términos económicos adjudicar dicho local comercial a la oferta presentada por Carlos Romano. Más aún considerando que es la única oferta presentada y que el mencionado ingreso para la Sociedad es beneficioso en términos económicos.

EVALUACIÓN ADMINISTRATIVA:

En relación con la documentación administrativa cabe referir que el oferente ha cumplido con todos los requisitos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Merece aclaración particular que algunos de ellos han sido presentados en su oferta con errores subsanables, que en virtud de la solicitud formulada según Informe N° IF-2022-00001400-PFBA-AF#PFBA, los mismos fueron subsanados oportunamente. En tal sentido se ha solicitado la presentación de documentación complementaria de los Anexos I, II, VI, XI, y acreditación de la representación. A los fines de simplificar su análisis se acompaña la siguiente tabla indicativa:

Requisitos del Pliego		Cumple	Momento de Presentación
Anexo I	Croquis de ubicación y proyecto de inversión	Si	Documentación complementaria
Anexo II	DDJJ de interés	Si	Oferta
	Pacto de integridad	Si	Documentación complementaria
Anexo III	DDJJ de persona habilitada a contratar con la sociedad	Si	Oferta
	Formulario AFIP	Si	Oferta
Anexo IV	DDJJ de personería invocada	Si	Oferta
Anexo V	Certificado de visita	Si	Oferta
Anexo VI	Formulario de propuesta económica	Si	Documentación complementaria
Anexo X	DDJJ sobre estado del inmueble	Si	Oferta
Anexo XI	constitución de domicilio especial y correo electrónico.	Si	Documentación complementaria
índice	índice de presentación	Si	Oferta
Admisión	Solicitud de admisión	Si	Oferta
Acreditación de la representación	Nombre apellido y CUIT	Si	Documentación complementaria
	copia DNI	Si	Documentación complementaria
	certificado de antecedentes penales	Si	Oferta
	certificado de deudores alimentarios morosos	Si	Documentación complementaria

Oferta N° 2 Gastronómica Baires S.A.:

REGLONES OFERTADOS:

Conforme se detalla en el cuadro comparativo de ofertas, la Oferta N° 2 presenta cotización por grupo de renglones respecto de los renglones N° 2 y 3 para un desarrollo integrado.

GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS:

El oferente cumple en haber entregado la garantía de mantenimiento de oferta, conforme lo establece el Artículo 7.2.b del Pliego de Bases y Condiciones Particulares..

PROPUESTA TÉCNICA:

Conforme surge del IF-2022-00001398-PFBA-AF#PFBA, la propuesta técnica se presenta en cumplimiento con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. La propuesta comercial consiste en un desarrollo gastronómico integrando los locales de los renglones 2 y 3, del estilo “Fast Food” de una nueva marca de la empresa llamada “Chicken Chill - Crispy and Grill”. El comercio ofrecerá menús basados en sandwiches de pollo, pollo estilo crispy, wrap, ensaladas y estilos similares de comida. Esta propuesta sería el segundo de la marca en el mes, con la inauguración del primer local a finales de junio del corriente año. La presentación también cuenta con información de estudios de mercado y del público al que se direcciona el proyecto. La propuesta resulta interesante para la empresa ya que en un radio de 100 metros existen diversos comercios de este estilo, consolidando un polo gastronómico importante para la zona. La propuesta no compite directamente con otros inquilinos de la empresa en el sector y también es destacable que, por el tipo de desarrollo que propone el oferente, se producirá una ampliación de los márgenes horarios de atención y movimiento dentro del eje comercial, influyendo positivamente dentro del paseo.

Asimismo, cabe agregar que la oferta es la única válida respecto de los renglones N° 2, y 3, toda vez que la oferta N° 1 no presentó garantía de cumplimiento de oferta respecto de dichos renglones. Por la razón expuesta no resulta procedente realizar una ponderación respecto de otras propuestas técnicas.

EVALUACIÓN ECONÓMICA:

La oferta económica presentada por Gastronómica Baires es de 2.746,77 UVAs, equivalente a \$350.487,85 al día 23 de junio, por cada renglón (Av. Santa Fe 4624 y 4626).

Estos valores superan en un 61,92% y 61,71% respectivamente el canon de referencia establecido en el pliego técnico de bases y condiciones particulares.

Renglón	Referencia		Oferta N°2 Gastronómica Baires			
	TTN + 20%	Valor PByCP	UVA	PESOS	Dif TTN + 20%	Dif PByCP
N°2	903,81	1.696,39	2.746,77	\$350.487,85	303,91%	161,92%
N°3	903,81	1.698,57	2.746,77	\$350.487,85	303,91%	161,71%

Por lo tanto, resulta conveniente en términos económicos adjudicar dichos locales comerciales a la oferta presentada por Gastronómica Baires.

EVALUACIÓN ADMINISTRATIVA:

En relación con la documentación administrativa cabe referir que el oferente ha cumplido con todos los requisitos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Merece aclaración particular que algunos de ellos han sido presentados en su oferta con errores subsanables, que en virtud de la solicitud formulada según Informe N° IF-2022-00001399-PFBA-AF#PFBA, los mismos fueron subsanados oportunamente. En tal sentido se ha solicitado la presentación de documentación complementaria del Anexo II, y acreditación de la representación. En relación al requisito de acreditación de la representación cabe destacar que el Pliego de Bases y Particulares en su Art. 7.2.C.1 exige para personas jurídicas la

presentación de los últimos 3 estados contables. En su oferta el oferente aclara que no posee estados contables por no haberse cumplido el plazo legal del cierre del primer ejercicio económico de la sociedad. A los fines de subsanar el cumplimiento del requisito se solicitó al oferente que acredite la solvencia de la empresa. A tales efectos, se recibió como documentación complementaria una Declaración Jurada suscripta por el Presidente declarando que *“la empresa cuenta con los recursos humanos, económicos, y financieros para el desarrollo comercial propuesto en la oferta presentada el día 23 de junio del corriente, y por lo tanto hacer efectivo cumplimiento del respectivo contrato a suscribirse.”* Asimismo, declara asumir la responsabilidad personal y solidaria que pudiera corresponder por eventuales daños derivados del incumplimiento de las cláusulas previstas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Por último, acompaña junto a su presentación un título de propiedad de un bien inmueble, que declara poner como garantía de las obligaciones asumidas.

En virtud de la presentación realizada, esta comisión evaluadora de ofertas considera cumplido el requisito atendiendo a diversas consideraciones que se exponen a continuación:

En primer lugar, se debe sopesar que la oferta de Gastronomía Baires resulta ser la única respecto de los renglones 2 y 3. A su vez, del examen de sus aspectos esenciales se considera que la misma es conveniente técnicamente y económicamente para PLAYAS FERROVIARIAS.

En tal aspecto se deben analizar los principios rectores de la contratación a tenor de los hechos expuestos, por lo que deviene propicio concluir que la subsanación del requisito determinado en el Artículo 7.2.C.2.3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, a través de la presentación de la Documentación Complementaria que obra en IF-2022-00001451-PFBA-AJ#PFBA, no resulta lesivo de los principios de *Competencia, Concurrencia e Igualdad*. Por el contrario, debe considerarse atendible tal subsanación toda vez que el oferente podría haberse presentado como persona humana, conforme lo establece el Artículo 7.2.C.1 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, en cuyo caso hubiese prescindido de la necesidad de presentar estados contables. En tal sentido, que el oferente haya asumido solidariamente la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones del contrato reviste igual carácter de garantía para esta sociedad que si se hubiese presentado una persona física. Pueden advertirse grados de exigencia disímiles entre las alternativas de acreditar la representación, por lo que en una interpretación armónica del pliego, considerando el principio de igualdad desde un punto de vista integrador de todo el procedimiento de contratación, lleva a la conclusión de la razonabilidad de considerar el cumplimiento de la oferta en cuestión.

Debe considerarse también los estandartes vigentes en el ámbito de la Administración Pública Nacional, respecto a poder identificar y diferenciar aquellas ofertas admisibles de aquellas que no lo son. En tal inteligencia tiene dicho la Oficina Nacional de Contrataciones, órgano rector de compras y contrataciones de la APN, que *definir la formalidad o sustancialidad del defecto u omisión, resulta esencial para distinguir entre una oferta susceptible de subsanación y una oferta inadmisibles* (Dictamen ONC N° 627/2010). Asimismo, dicho órgano ha dicho que *al examinar si el vicio de una oferta es sustancial o meramente formal se deberá meritarse si tal vicio afecta o no al objeto de la propuesta y da lugar, o puede dar lugar a ventajas presuntamente ilegítimas en ese aspecto en beneficio del postulante que presentó la oferta o si puede entorpecer gravemente el procedimiento licitatorio en su análisis decisorio final respecto al objeto*. (DICTAMEN ONC N° 58/16).

Por otro lado cabe destacar que la adjudicación de la oferta es la mejor alternativa para los intereses económicos de Playas Ferroviarias, mientras que, un eventual rechazo de la oferta implicaría un grave perjuicio a la empresa, de modo que se estaría adoptando un temperamento contrario al que estableció el Decreto 1723/2012 al determinar la necesidad de la empresa de generar rentas y utilidades y/o beneficios para integrar FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO.

En el mismo sentido del razonamiento desarrollado, la doctrina moderna sobre las contrataciones administrativas entiende que *en la adjudicación, la contratación con la mejor oferta es la finalidad ínsita*

al acto. Aquí interesa entonces el principio de igualdad no en el cumplimiento inicial o tardío de las formas, sino en el objeto mismo de la propuesta (precio, cantidad, calidad, condiciones, proyecto), y por aplicación de él la autoridad licitante se ve impedida de incurrir en decisiones en cuanto al objeto de la licitación, o sea, en la adjudicación, que ocasionen discriminaciones o privilegios contractuales significativos (no, pues, cuestiones de detalle o meramente formales) en favor de algún o algunos oferentes y en detrimento de otros. De cualquier modo, cabe destacar que las exigencias cabe sí aplicarlas a su objeto o finalidad, o sea, se debe considerar que ellas están fundamentalmente dirigidas a la oferta en sí misma, es decir, la prestación propuesta y el precio (calidad, cantidad, según el objeto de la licitación), y no, o no en la misma medida, a las demás condiciones formales (garantías, poderes, constancias de terceros, avales, recibo de la adquisición del pliego, declaraciones juradas, etc.) que, debe cumplimentar el oferente con la presentación, que son obviamente de naturaleza secundaria al objeto principal del llamado a la concurrencia de ofertas. (Informalismo y la concurrencia en licitación pública. Agustín Gordillo: http://www.gordillo.com/pdf_desref/cap7.pdf)

En cuanto a lo que respecta a la capacidad económica financiera del oferente resulta plausible destacar que la presentación de la Declaración Jurada del Presidente de la empresa, respecto de la solvencia patrimonial para hacer frente al Concurso Público N° 1/2022 de PFBA, junto con la presentación del título de propiedad inmueble como Garantía, y la Garantía de Cumplimiento del Contrato que deberá presentar eventualmente el oferente, en caso de resultar adjudicatario de los Renglones N° 2 y 3, conforme el Art. 15 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, son elementos suficientes para estimar el efectivo cumplimiento de las obligaciones que surjan del respectivo contrato por parte de la empresa. En tal sentido no resulta razonable desestimar la oferta por un cumplimiento parcial de un requisito de carácter meramente formal que no hace a la sustancialidad del vínculo comercial y contractual que se propicia por medio del presente dictamen.

A los fines de simplificar el análisis del cumplimiento de los requisitos del Pliego se acompaña la siguiente tabla indicativa:

Requisitos del Pliego		Cumple	Momento de Presentación
Anexo I	Croquis de ubicación y proyecto de inversión	si	Oferta
Anexo II	DDJJ de interés	si	Oferta
	Pacto de integridad	si	Documentación complementaria
Anexo III	DDJJ de persona habilitada a contratar con la sociedad	si	Oferta
	Formulario AFIP	si	Oferta
Anexo IV	DDJJ de personería invocada	si	Oferta
Anexo V	Certificado de visita	si	Oferta
Anexo VI	Formulario de propuesta económica	si	Oferta
Anexo X	DDJJ sobre estado del inmueble	si	Oferta
Anexo XI	constitución de domicilio especial y correo electrónico.	si	Oferta
Índice	Índice de presentación	si	Oferta
Admisión	Solicitud de admisión	si	Oferta
Acreditación de la representación	Razón social, domicilio y CUIT	si	Oferta
	Estatuto certificado	si	Oferta
	Poder y DNI	si	Oferta
	Estados contables/acreditación de solvencia	si	Documentación complementaria

3) Conclusión:

En virtud de las consideraciones expuestas en el presente la Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda la adjudicación del renglón N° 1 a la oferta de Carlos Romano, y la adjudicación de los renglones N° 2 y 3 a la oferta de Gastronomía Baires S.A.