



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Año: 2023

Informe Firma Conjunta

Número:

Referencia: Dictamen de Evaluación de Ofertas C.P.Nº5

DICTAMEN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS

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, y por NO-2023-00000753-PFBA-GG#PFBA, para emitir el dictamen de preadjudicación correspondiente en el marco de la evaluación del Concurso Público N°5, que tramita a través del Expediente Electrónico N° EX-2022-00002681- -PFBA-AF#PFBA.

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 que finalice el procedimiento de contratación. 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° 5. 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

1. Se inició el proceso de Concurso Público mediante expediente N° EX-2022-00002681- -PFBA-AF#PFBA y se aprobó mediante IF-2023-00000340-PFBA-GG#PFBA.
2. Mediante IF-2023-00000334-PFBA-AF#PFBA se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
3. El día 20 de marzo del 2023 operó la apertura de sobres de las ofertas presentadas según acta labrada por escribana pública, IF-2023-00000761-PFBA-AF#PFBA y se elaboró el cuadro comparativo de ofertas IF-2023-00000763-PFBA-AF#PFBA. Conforme se libró en el acta se recibió una oferta de Jardín de Gente S.R.L. que consta en el expediente con N° IF-2023-00000762-PFBA-AF#PFBA.
4. El día 22 de marzo se solicitó al oferente Documentación Complementaria a efectos de que subsane su oferta, conforme obra en IF-2023-00000772-PFBA-AF#PFBA.
5. En consecuencia de ello el oferente se presentó presencialmente en las oficinas de PFBA el 27 de marzo presentando documentación complementaria y subsanando con la suscripción los documentos

correspondientes conforme obra en IF-2023-00000900-PFBA-AF#PFBA. A su vez, el oferente suscribió nuevamente los documentos correspondientes, conforme fue solicitado en la solicitud de documentación complementaria. Asimismo, el oferente remitió por correo electrónico los restantes documentos solicitados, que se incorporan al expediente mediante IF-2023-00000884-PFBA-AF#PFBA y IF-2023-00000886-PFBA-AF#PFBA

6. Por último la comisión evaluadora requirió documentación adicional mediante IF-2023-00000885-PFBA-AF#PFBA, que fue respondida por correo que se adjunta mediante IF-2023-00000886-PFBA-AF#PFBA.

2) Contenido de la oferta

RENGLONES OFERTADOS:

Conforme se detalla en el cuadro comparativo de ofertas, la Oferta N°1 presenta cotización respecto del Renglón N°1.

GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA:

El oferente cumple en haber entregado la garantía de mantenimiento de oferta, conforme lo establece el Artículo 11 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, tal como surge de su presentación de oferta que obra en el informe IF-2023-00000762-PFBA-AF#PFBA.

PROPUESTA TÉCNICA:

Conforme a la propuesta técnica que fue presentada junto con la documentación complementaria solicitada por esta comisión evaluadora de oferta, la propuesta comercial consiste en un local cultural ubicado en Gorriti 5449. En tal sentido el oferente propone un local que funcionará como centro cultural con dos salas de concierto para espectáculos, eventos y un jardín descubierto lindante a la Av. Juan B. Justo generando en esta zona un espacio verde de encuentro para el barrio de Palermo.

Asimismo cabe agregar que dentro de la propuesta técnica presentada se propone la ampliación de primer piso eliminando la terraza existente y se realizarán mejoras de los servicios del local, como son el tendido eléctrico, gas, refrigeración, insonorización, ambientación, iluminación, sonido e instalación contra incendios contemplando reparaciones edilicias, pintura y decoración de todo el local.

En función de los parámetros establecidos en el presente concurso y del objetivo de esta empresa de priorizar comercios de escala barrial con atención al público, la propuesta comercial resulta adecuada. En tal sentido, se considera que la propuesta del oferente cumple técnicamente con lo solicitado en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Asimismo 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, sin perjuicio de que haya sido presentada junto con la documentación complementaria solicitada.

EVALUACIÓN ECONÓMICA:

La oferta económica presentada por Jardín de Gente para el local ubicado en Gorriti 5449 es de 6.666 UVAs, equivalente a \$1.413.592 al día 17 de marzo de 2023. Este valor supera un 3,78% el canon de referencia establecido en el Pliego Técnico de Bases y Condiciones Particulares del Concurso Público N°5.

Renglón	REFERENCIA		OFERTA N°1		
	UVAs	PESOS	UVAs	PESOS	DIFERENCIA
Gorriti 5449	6,423.00	\$1,362,061.38	6,666.00	\$1,413,591.96	3.78%

Por lo tanto, resulta conveniente en términos económicos adjudicar dicho local comercial a la oferta presentada por Jardín de Gente.

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 a través de la presentación de documentación complementaria.

En efecto, el 22 de marzo mediante IF-2023-00000772-PFBA-AF#PFBA, se solicitó al oferente que subsane el ANEXO II, por no haber diferenciado correctamente el monto mensual del monto total, la Constancia de CUIT, la acreditación de la representación y la solvencia económica, conforme lo solicitado mediante Artículo 10.2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El oferente ha respondido a dicha solicitud el 27 de marzo, presentándose personalmente a las oficinas de Playas Ferroviarias, tal como se ha plasmado en el Registro de Mesa de Entradas que se adjunta en el informe N° IF-2023-00000900-PFBA-AF#PFBA. En dicho acto presentó el Anexo II, con la subsanación correspondiente, la constancia de inscripción y de CUIT, y el poder general de administración del Sr. Carlos Quirico que se había omitido presentar. Asimismo, como el poder de representación era posterior a la presentación de la oferta, se le hizo suscribir todos los documentos al Sr. Santiago Quirico, Socio Gerente de la sociedad. A su vez el oferente presentó en la misma fecha el resto de la documentación solicitada a través del correo electrónico conforme se vinculó al expediente mediante informe N° IF-2023-00000884-PFBA-AF#PFBA. En dicho correo, el oferente propuso la presentación de un contrato de Fianza, como forma de acreditar la solvencia económica y financiera que establece el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y el Reglamento de Compras y Contrataciones en la Sección VI, apartado I, inciso 6. En tal sentido, se ha realizado la presentación de un contrato de Fianza entre Grupo Quirico S.A. y Jardín de Gente SRL. Asimismo se ha presentado el contrato social de la fiadora, y sus sucesivas reformas, la designación del Sr. Carlos Quirico, firmante del contrato de fianza, como presidente del Directorio de la Sociedad, la aprobación de los últimos tres estados contables y la escritura de un inmueble de titularidad de Carlos Quirico sito en Monroe 5382.

Una vez analizada dicha documentación, esta Comisión Evaluadora ha advertido diversas cuestiones que fueron requeridas de subsanación mediante IF-2023-00000885-PFBA-AF#PFBA. Al respecto se solicitó la presentación en caso de existir posteriores reformas al contrato social a las que fueron presentadas. Ello, toda vez que según surgía de la documentación presentada, la duración de la sociedad se había previsto hasta el año 2027, mientras que las obligaciones de la fiadora se debían extender hasta el año 2028, según el plazo previsto para este concurso público. Asimismo, se advirtió que el objeto social de la Sociedad no preveía facultades de afianzar obligaciones de terceros. Por último se requirió que se certifiquen las firmas de los suscriptores del Contrato de Fianza. Todo ello fue subsanado mediante documentación complementaria que obra en el informe N° IF-2023-00000886-PFBA-AF#PFBA presentada vía mail el día 5 de abril, en el cual se hace presentación de la aprobación por asamblea de la extensión del plazo de duración de la sociedad y la ampliación del objeto social. Asimismo, se presenta el contrato de fianza certificado por Escribano Público.

Cabe destacar, que de la Cláusula 4 del referido contrato de fianza, surge que el fiador, será responsable fiador del pago del canon, de los servicios, gastos y todas las demás obligaciones surgidas del contrato de locación a suscribirse entre PFBA y Jardín de Gente. Que esta comisión evaluadora ha analizado minuciosamente los términos y condiciones del contrato de fianza, y considera cumplido satisfactoriamente el requisito de solvencia económica. Para así considerarlo, se ha analizado la siguiente documentación: El estatuto de Quirico Construcciones S.A. y sus sucesivas reformas, los últimos 3 estados contables de la sociedad fiadora, y la escritura de un inmueble de titularidad de la fiadora.

Por último, la documentación referida a la solvencia económica y financiera del oferente para hacer frente a las obligaciones contractuales de una eventual adjudicación del concurso no hace referencia a los documentos esenciales de la oferta. Siendo para esta comisión evaluadora, esencial la presentación de la oferta técnica acorde al proyecto urbano a desarrollarse en Playas Ferroviarias, y la propuesta económica del oferente. Por lo que al encontrarse satisfactoriamente acreditada la solvencia económica del oferente, a través de la fiadora, al cumplir técnicamente con el Pliego, y al resultar la única oferta presentada, no merece mayor análisis la conveniencia de avanzar con la adjudicación del Concurso. Ello teniendo en cuenta, que ha sido la única oferta presentada y que la cotización ha sido superior a la determinada por el precio de referencia.

3) Conclusión:

En virtud de las consideraciones expuestas en el presente, la Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda la adjudicación del renglón N°1 referente al inmueble ubicado en Gorriti 5449 a la oferta de Jardín de Gente SRL.