



**Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.**

Año: 2023

## **Informe Firma Conjunta**

**Número:**

**Referencia:** Dictamen de Evaluación de Ofertas C.P.Nº6

---

### **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 NQ2023-00000753-PFBA-GG#PFBA, para emitir el dictamen correspondiente en el marco de la evaluación del Concurso Público N°6, que tramita a través del Expediente Electrónico N°EX-2023-00000634- -PFBA-AF#PFBA.

En relación a las recomendaciones de redacción vertidas por la Gerencia de Asuntos Jurídicos en su dictamen N°IF-2023-00001029-PFBA-AJ#PFBA, referidas al sentido que le corresponde al presente dictamen, toda vez que en su dictamen legal expresa que “el dictamen que emiten es de evaluación y no de preadjudicación, ello toda vez que el informe de preadjudicación corresponde a la Gerencia General” cabe destacar algunas consideraciones. En primer lugar la Comisión Evaluadora de ofertas ha sido conformada primigeniamente mediante IF-2022-00001016-PFBA-GG#PFBA, y por NO-2023-00000753-PFBA-GG#PFBA, conforme los términos del Reglamento de Compras y Contrataciones, que en lo referido al procedimiento de los Concursos Públicos, de la SECCIÓN VI. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN.

Asimismo, cabe poner de resalto que el Pliego de Bases y Condiciones Particulares N°IF-2023-00000821-PFBA-AF#PFBA en su Artículo 15° emplea como sinónimos la Evaluación de la Comisión Evaluadora de Ofertas con la Preadjudicación. En efecto expresa en un párrafo que “La Comisión revisará las ofertas presentadas y, en el caso de que estas hubieran cumplimentado con los requisitos establecidos en el presente Pliego, determinará cuál de todas ellas es la más conveniente, de acuerdo con los criterios expuestos anteriormente. A tales fines elaborará un Dictamen de preadjudicación (el “Dictamen”) recomendando la adjudicación o desestimación de las ofertas”, mientras que en otro párrafo expresa que “Se podrá impugnar el dictamen de evaluación de las ofertas dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio web de la Sociedad, el que será resuelto por el Gerente General de la Sociedad.”

Que tratándose de una cuestión de terminología, y que de acuerdo con el PBCyP el dictamen de preadjudicación y de evaluación se utilizan como sinónimos, para evitar confusiones al respecto, de aquí en adelante el dictamen de la Comisión Evaluadora se denominará “de evaluación de ofertas” sin que ello modifique el efecto jurídico del mismo, y la posibilidad de su impugnación por parte de los oferentes. Sin perjuicio de ello, será la Gerencia General la que emita la preadjudicación del Concurso, que será elevada al Directorio para que apruebe la Adjudicación. En efecto, en coincidencia con lo manifestado con la GAJ, se considera acertado incorporar esta diferencia de términos en los posteriores Pliegos de Bases y Condiciones Particulares.

## **1) Antecedentes**

1. Se inició el proceso de Concurso Público mediante expediente N°EX-2022-00000634- -PFBA-AF#PFBA.
2. Mediante IF-2023-00000826-PFBA-AF#PFBA se aprobó el Concurso y el Pliego de Bases y Condiciones Particulares con N°IF-2023-00000821-PFBA-AF#PFBA.
3. El día 28 de abril del 2023 operó la apertura de sobres de las ofertas presentadas según acta labrada por escribana pública, IF-2023-000001188-PFBA-AF#PFBA y se elaboró el cuadro comparativo de ofertas IF-2023-00001196-PFBA-AF#PFBA. Conforme se libró en el acta se recibió una oferta de Grupo Quirico S.A. que consta en el expediente con N°IF-2023-00001195-PFBA-AF#PFBA.
4. El día 8 de mayo la Comisión Evaluadora le solicitó al oferente la presentación de los Estados Contables 2022 certificados por Consejo Profesional o Contador Público a efectos de que complete su oferta, conforme obra en IF-2023-00001262-PFBA-AF#PFBA.
5. En consecuencia de ello el oferente remitió por mail los Estados Contables del año 2022 certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se incorporan al expediente mediante IF-2023-00001264-PFBA-AF#PFBA.

## **2) Contenido de la Oferta**

### **REGLONES OFERTADOS:**

Conforme se detalla en el cuadro comparativo de ofertas, la Oferta N°1 de Grupo Quirico presenta cotización respecto del Renglón N°1 y N°2.

### **GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS:**

El oferente cumple en haber entregado las garantías 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-2023-00001195-PFBA-AF#PFBA.

### **PROPUESTA TÉCNICA:**

En base a la propuesta técnica presentada, junto con la documentación complementaria solicitada por la Comisión Evaluadora de Ofertas, la propuesta comercial consiste en la construcción de dos estacionamientos descubiertos en la zona de Palermo. El primero se ubicaría en la parcela 4 de la manzana 39, mientras que el segundo se extendería sobre las parcelas 25 y 26 de la manzana 55a. Ambos estacionamientos contarán con ingresos independientes, lo que permitirá su acceso de manera eficiente y organizada.

Consideramos desde PFBA que estos estacionamientos son una necesidad para la zona y contribuirán a mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio. La ubicación propuesta para los estacionamientos permitirá cubrir una necesidad que actualmente no está siendo satisfecha.

Cabe destacar que dentro de la propuesta técnica se plantea la necesidad de generar dos ingresos en el garaje que se generará en las parcelas 25 y 26, donde actualmente Playas Ferroviarias no tiene acceso por la calle Salvador. Para lograr este ingreso, se deberá solicitar la aprobación de GCBA para la construcción del nuevo portón de ingreso y egreso de automóviles.

En definitiva, consideramos que la propuesta representa una solución efectiva para un problema que afecta a los vecinos y que teniendo en cuenta los criterios definidos en el marco del presente concurso y el objetivo de nuestra empresa de priorizar espacios que sirvan a la comunidad, la propuesta presentada es

adecuada. Por lo tanto, podemos afirmar que la propuesta del oferente cumple con los requisitos técnicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

En resumen, la oferta del oferente es técnicamente sólida y se ajusta a los criterios en el marco de este concurso y se alinea con nuestro objetivo como empresa beneficiando a la comunidad local.

Dado que esta es la única oferta presentada para los renglones correspondientes, se concluye que la presentación es válida y cumple con los principios de Competencia, Concurrencia e Igualdad establecida por el Reglamento de Compras y Contrataciones vigentes, sin perjuicio de que se haya presentado junto con la documentación complementaria solicitada.

#### EVALUACIÓN ECONÓMICA:

Grupo Quirico S.A. presenta una oferta económica por cada uno de los inmuebles que se ofrecen en este concurso público. A saber, una oferta económica para el inmueble ubicado en Honduras y Atacalco manzana 55a parcelas 25 y 26 y una oferta económica para Honduras y Atacalco manzana 39 parcela 4.

Con respecto al inmueble ubicado en Honduras y Atacalco manzana 55a parcelas 25 y 26, la oferta económica de Grupo Quirico S.A. es de 4.664 UVAs, equivalente a \$1.078.457 al día 26 de abril de 2023. Este valor supera en un 5,12% el canon de referencia establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares del Concurso Público N°6.

Renglón	REFERENCIA		OFERTA GRUPO QUIRICO S.A.		
	UVAs	PESOS	UVAs	PESOS	DIF. PLIEGO
1 - Honduras y Atacalco manzana 55a parcelas 25 y 26	4.437	\$1.025.968	4.664	\$1.078.457	5,12%

Con respecto al inmueble ubicado en Honduras y Atacalco manzana 39 parcela 4, la oferta económica de Grupo Quirico S.A. es de 2.002 UVAs, equivalente a \$462.992 al día 26 de abril de 2023. Este valor, si bien se encuentra un 13,43% por debajo del canon de referencia que figura en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, supera en un 3,89% el valor de la tasación del Tribunal de Tasación de la Nación. Es decir, la oferta se mantiene dentro de los rangos razonables utilizados por Playas Ferroviarias para adjudicar.

RENGLÓN	REFERENCIA		OFERTA GRUPO QUIRICO S.A.			
	TTN	PLIEGO	UVAs	PESOS	DIF. TTN	DIF. PLIEGO
2 - Honduras y Atacalco manzana 39 parcela 4	1.927,1	2.312,5	2.002	\$462.922	3,89%	-13,43%

Cabe aclarar que el valor de referencia que se establece en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares 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.

Por lo tanto, resulta conveniente en términos económicos adjudicar dichos inmuebles a las ofertas presentadas por Grupo Quirico S.A.

### 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. La única documentación faltante eran los Estados Contables del año 2022. Según el Pliego, si una oferta se presenta como persona jurídica, tiene que demostrar solvencia y una forma es presentando los últimos tres estados contables. Grupo Quirico S.A. presentó los estados contables del año 2019, 2020 y 2021 certificados por el Consejo Profesional, pero la Comisión observó que dicha empresa se encontraba en condiciones de presentar los Estados Contables del año 2022 ya que habían pasado cinco meses desde la fecha de cierre de estos.

En efecto, el 08 de mayo mediante IF-2023-00001262-PFBA-AF#PFBA, se le solicitó al oferente que envíe los Estados Contables del año 2022 certificados por el Consejo Profesional. El oferente respondió a dicha solicitud el 08 de mayo vía mail, el cual obra en el expediente mediante IF-2023-00001264-PFBA-AF#PFBA.

A partir del análisis de los Estados Contables del año 2020, 2021 y 2022, se puede concluir que la empresa Grupo Quirico S.A. acredita solvencia económica y financiera para hacer frente al canon mensual propuesto en su oferta. Un hecho a destacar es que la liquidez de la empresa, entendida como activo corriente menos pasivo corriente, fue positiva en los tres años. En particular, se destaca el año 2022 en donde su liquidez fue de \$39.639.720. Este monto le permitiría pagar por adelantado 34 meses de locación de ambos inmuebles, es decir, un 94% de la totalidad del plazo de vigencia (36 meses) establecido por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Asimismo, en ninguno de los tres Estados Contables figuran hechos posteriores que puedan afectar la liquidez del oferente.

Al encontrarse satisfactoriamente acreditada la solvencia económica del oferente, a través de los Estados Contables, 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 las propuestas de canon se encuentran dentro de márgenes razonables.

Por último, cabe aclarar que el Acta de Recepción de Ofertas que obra mediante IF-2023-00001187-PFBA-AF#PFBA presenta dos errores. Por un lado, está mal redactado el mail, de todas formas, el contacto figura en el Anexo IV del Pliego, como domicilio electrónico constituido. Por otro lado, está mal el mes, dice junio pero debería decir abril. Se entiende que ambos errores son involuntarios y no resultan motivo para desestimar la oferta.

### **3) Conclusión:**

En virtud de las consideraciones expuestas en el presente, la Comisión Evaluadora de Ofertas recomienda la adjudicación del renglón N°1 y N°2 a las ofertas presentadas por Grupo Quirico S.A.

