

**PROGRAMA DE PUESTA EN VALOR DEL HOTEL N° 3 DE LA UNIDAD TURÍSTICA
CHAPADMALAL Y DEL HOTEL N° 5 DE LA UNIDAD TURÍSTICA EMBALSE**

LICITACIÓN PÚBLICA INTERNACIONAL N° 02/23

**"Puesta en valor del Hotel N° 3 de la unidad Turística de Chapadmalal – General
Pueyrredón - Provincia de Buenos Aires"**

Informe Comité de Evaluación

EX-2023-49530002-APN-DDE#MTYD

1. Introducción

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las oficinas de la Dirección de Ejecución de Préstamos Internacionales del Ministerio de Turismo y Deportes, sitas en Libertad 1133, 5° piso, se reúne la Comisión Evaluadora (en adelante CE), conformada por el Cdr. Gustavo Casenave, la Arq. Daniela Mariel Fernández, el Ing. Álvaro Sánchez Granel y el Ab. Adrián Oscar Villarreal, con el objeto de evaluar las ofertas recibidas en la licitación de referencia de conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Bases y Condiciones (PLIEG-2023-52263897-APN-DEPI#MTYD), las circulares aclaratorias y modificatorias (en adelante referidos de manera conjunta como "PByC").

2. Antecedentes

2.1. A través de las actuaciones de la referencia se convocó a la Licitación Pública Internacional N° 2/2023 para la "Puesta en valor del Hotel N° 3 de la unidad Turística de Chapadmalal – General Pueyrredón - Provincia de Buenos Aires" en el marco del Programa de Puesta en Valor del Hotel 3 de la Unidad Turística de Chapadmalal y del Hotel 5 de la Unidad Turística de Embalse, financiado parcialmente a través del Contrato de Préstamo FONPLATA N° ARG-57/2021.

El Presupuesto Oficial de la obra, a junio de 2023, era de PESOS ARGENTINOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$ 1.866.130.473,48) incluyendo el IVA.

La fecha inicialmente prevista para la presentación de las ofertas era el 15 de junio de 2023, la cual fue prorrogada por Circular Modificatoria N° 1 hasta el 26 de junio de 2023.

2.2. Mediante Nota N° GOP/NOT-4974/23 (IF-2023- 49615179 -APN-DEPI#MTYD), FONPLATA otorgó la no objeción al PByC.

2.3. El 26 de junio de 2023 se procedió al acto de apertura (IF-2023-72629085-APN-DEPI#MTYD), habiéndose recibido un total de TRES (3) ofertas:

TEXIMCO S.A	\$ 2.386.122.316,19
CONSTRUCCIONES KAPPA S.A	\$ 2.143.036.493,85

KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A en UTE	\$ 2.042.902.851
---	------------------

2.4. A través del IF-2023-72112127-APN-DEPI#MTYD se designó la Comisión Evaluadora, cuya función es la de evaluar las ofertas recibidas en el marco del procedimiento.

2.5. En fecha 10 de julio de 2023, mediante IF-2023-79163896-APN-DEPI#MTYD esta C.E. solicitó la intervención de la Dirección de Ejecución de Préstamos Internacionales a fin de que requiera aclaraciones a la oferta presentada por TEXIMCO S.A. en los términos de la Cláusula IAL 26 (Aclaración de las Ofertas) de la Sección I del Pliego de Bases y Condiciones. El pedido de aclaraciones fue realizado por Nota N° NO-2023-79248107-APN-DEPI#MTYD y contestado mediante IF-2023-82443078-APN-DEPI#MTYD.

2.6. De acuerdo con la cláusula 27.1 de la Sección I “Instrucciones a los Licitantes” (IAL) del PByC *“antes de proceder a la evaluación detallada de las Ofertas, el Contratante determinará si cada una de ellas: (a) cumple con los requisitos de elegibilidad establecidos en la cláusula 4 de las IAL; (b) ha sido debidamente firmada; (c) está acompañada de la Garantía de Seriedad de la Oferta o del Manifiesto de Garantía de la Oferta si se solicitaron, y (d) se ajusta sustancialmente a los requisitos de los documentos de licitación”.*

Una vez realizado el análisis preliminar, según lo establecido en la cláusula IAL 30.1 *“el Contratante evaluará solamente las Ofertas que determine que se ajustan sustancialmente a los requisitos de los Documentos de Licitación”.*

Cabe destacar que, de acuerdo con la cláusula IAL 27.2 del PByC, *“una Oferta que cumple sustancialmente es la que satisface todos los términos, condiciones y especificaciones de los Documentos de Licitación sin desviaciones importantes, reservas u omisiones. Una desviación importante, reserva u omisión es aquella que:(a) afecta de una manera sustancial el alcance, la calidad o el avance de las Obras; (b) afecta de una manera considerable, inconsistente con los Documentos de Licitación, los derechos del Contratante o las obligaciones del Oferente en virtud del Contrato; o (c) de rectificarse, afectaría injustamente la posición competitiva de los otros Oferentes cuyas Ofertas se ajustan sustancialmente a los requisitos de los Documentos de Licitación”.*

Según la cláusula IAL 32.1 el Contratante debe adjudicar el contrato *“al Licitante cuya Oferta el Contratante haya determinado que se ajusta sustancialmente a los requisitos de los Documentos de Licitación y que ofrece el precio evaluado más bajo, siempre y cuando el Contratante haya determinado que dicho Licitante (a) es elegible de conformidad con la Cláusula 4 de las IAL y (b) está calificado de conformidad con las disposiciones de la Cláusula 5 de las IAL”.*

Sin embargo, acorde a la cláusula IAL 33.1 *“el Contratante se reserva el derecho a aceptar o rechazar cualquier Oferta, y a cancelar el proceso de licitación y rechazar todas las Ofertas, en cualquier momento antes de la adjudicación del contrato, sin que por ello incurra en ninguna responsabilidad con el (los) Licitante(s) afectado(s), o esté obligado a informar al (los) Licitante(s) afectado(s) los motivos de la decisión del Contratante”.*

2.7. Por su parte, en la “Política para la Adquisición de Bienes, Obras y Servicios en Operaciones Financiadas por FONPLATA” (Políticas FONPLATA) se establece que la CE debe comprobar que todas las ofertas cumplan con los requisitos tanto técnicos, como financieros y legales establecidos en los documentos de la licitación, debe realizar una tabulación de las ofertas que permita una comparación de las mismas y el correspondiente análisis sobre cada una de ellas; verificando el cumplimiento de los aspectos técnicos, financieros, legales que hayan sido requeridos (punto 4.20 de las Políticas FONPLATA).

A su vez, se establece que toda oferta que no cumpla con las especificaciones técnicas o requerimientos financieros, económicos, legales o de otra índole que hayan sido exigidos en los documentos de la licitación será rechazada (punto 4.21 de las Políticas FONPLATA).

Finalmente, se prevé que el Prestatario adjudique la licitación a la firma cuya oferta se haya determinado que es la que mejor responde al pedido y sea la más económica, siempre que se determine que el oferente está calificado para cumplir satisfactoriamente con el contrato (punto 4.23 de las Políticas FONPLATA).

3. Análisis preliminar. Admisibilidad de las Ofertas

De conformidad con lo establecido por la Cláusula IAL 27.1, se procedió realizar un análisis preliminar de las Ofertas, detallando si cada una de ellas (a) cumple con los requisitos de elegibilidad establecidos en la cláusula IAL 4, (b) ha sido debidamente firmada, (c) está acompañada de la garantía de mantenimiento de la oferta y (d) se ajusta sustancialmente a los requisitos de los documentos de licitación.

Cuadro 2. Análisis preliminar			
REQUISITOS	TEXIMCO S.A.	CONSTRUCCIONES KAPPA S.A	KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A (UTE)
(a) Elegibilidad			
País elegible	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Conflicto de interés	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Sanciones financieras	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Prácticas prohibidas	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Empresas estatales	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
(b) Oferta debidamente firmada	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
(c) Garantía de seriedad de la oferta	CUMPLE	NO CUMPLE (no presentó)	CUMPLE
(d) Documentos de la licitación			
Carta de Oferta	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE
Información para la clasificación	PRESENTA (*)	NO PRESENTA (*)	PRESENTA (*)
Copia de estatuto y sus modificaciones	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Copia de designación de autoridades/poder de representación	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE
Documentación sobre obras similares	PRESENTA (*)	NO PRESENTA (*)	PRESENTA (*)
Documentación sobre equipamiento	PRESENTA (*)	NO PRESENTA (*)	PRESENTA (*)
Documentación sobre equipo	PRESENTA (*)	PRESENTA (*)	PRESENTA (*)

técnico			
Últimos estados contables	PRESENTA (*)	NO PRESENTA (*)	PRESENTA (*)
Certificación bancaria	PRESENTA (*)	NO PRESENTA (*)	PRESENTA (*)
Nómina de entidades bancarias con las que opera	PRESENTA (*)	NO PRESENTA (*)	PRESENTA (*)
Información sobre historial de litigios	PRESENTA	PRESENTA	PRESENTA
Constancia de inscripción AFIP	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Declaración Jurada de Intereses (Decreto N° 202/2017)	CUMPLE	NO CUMPLE (no presentó)	NO CUMPLE (no presentó la Declaración Jurada de KF ARQUITECTURA S.A.)
Certificado de capacidad de contratación	CUMPLE	CUMPE	NO CUMPLE

(*) Sólo se indica si el oferente presentó la documentación indicada. El análisis sobre el cumplimiento de los requisitos financieros y técnicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones se realiza al evaluar cada una de las ofertas recibidas (apartado 4).

Del análisis preliminar surge que:

- La firma TEXIMCO S.A. cumple los requisitos y acompañó la documentación necesaria para proceder a la evaluación financiera y técnica de su oferta.
- La oferente CONSTRUCCIONES KAPPA S.A. no presentó la garantía de mantenimiento de oferta, ni la información y documentación necesaria para calificar su oferta. En consecuencia, en los términos de la cláusula IAL 17.3, corresponde rechazar la oferta presentada, resultando innecesario continuar con su evaluación.
- La oferente KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A (UTE) no presentó la Declaración Jurada de Intereses (Decreto N° 202/2017) correspondiente a la firma KF ARQUITECTURA S.A. Asimismo, PROGOROD S.A. no cumple con la capacidad económica financiera de contratación referencial prevista en la cláusula DDL 13.1 (f) del Pliego de Bases y Condiciones, y la firma KF ARQUITECTURA S.A. presentó la constancia de inicio de trámite de inscripción en el REGISTRO NACIONAL DE CONSTRUCTORES Y DE FIRMAS CONSULTORAS DE OBRAS PÚBLICAS. No obstante los resultados de esta evaluación preliminar, para mayor recaudo, se realizó la evaluación financiera y técnica de la oferta.

4. Evaluación de las ofertas

4.1. TEXIMCO S.A.

4.1.a. Evaluación financiera.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula IAL 5.5, incisos (a) y (e), se realizó el análisis financiero de la empresa oferente, evaluando los índices financieros, el volumen de facturación promedio anual, tenencia de activos líquidos y la disponibilidad de créditos libres de otros compromisos contractuales.

Cuadro 3. Evaluación financiera de TEXIMCO S.A.

FONPLATA 57-2021

GRILLA DE EVALUACION FIRMAS

LPN No: 02/2023

Hotel N° 3 de la Unidad Turística de Chapadmalal - General Pueyrredon - Provincia de Buenos Aires

EMPRESA: TEXIMCO CONSTRUYE

Origen: Argentina

Moneda Informe

Pesos

DATOS:

Balances :

30/6/2022

30/6/2021

ACTIVO CORRIENTE

3.510.199.381,00

3.185.662.907,36

ACTIVO NO CORRIENTE

349.556.237,73

283.772.975,99

TOTAL ACTIVO

3.859.755.618,73

3.469.435.883,35

PASIVO CORRIENTE

880.501.523,24

833.116.005,26

PASIVO NO CORRIENTE

570.266.347,84

596.609.966,77

TOTAL PASIVO

1.450.767.871,08

1.429.725.972,03

PATRIMONIO

2.408.987.747,65

2.039.709.911,32

INDICES:

Liquidez Corriente

Activo Corriente / Pasivo Corriente
Mayor o igual a 1.20

3,99

3,82

CUMPLE

CUMPLE

Solvencia

Activo Total / Pasivo Total
Mayor o igual a 1.20

2,66

2,43

CUMPLE

CUMPLE

Endeudamiento

Total pasivo / patrimonio neto
Menor o igual a 1.10

0,60

0,70

CUMPLE

CUMPLE

Facturación Anual

Facturación promedio anual (7 períodos)

Monto mínimo de facturación promedio anual (7 períodos)

2.383.275.968
995.269.586
2,39
CUMPLE

Monto mínimo de activos líquidos y/o de acceso a créditos libres de otros compromisos contractuales del Oferente seleccionado deberá ser de Activos líquidos = Precio de Oferta x 2,5 / (plazo de obra - IAL 1.2 /30

Precio de Oferta= 2.143.036.493,85x 2,5=5.357.591,235

(Plazo de obra - IAL 1.2 /30): 540/30=18

Monto mínimo de activos líquidos

5.357.591.235
18
297.643.957
587.375.000
1,973
CUMPLE

Cumple con los requisitos

CUMPLE

Del análisis financiero se desprende que la Oferente TEXIMCO S.A. **cumple con los requisitos financieros** previstos en el Pliego de Bases y Condiciones.

4.1.b. Evaluación técnica

En base a lo establecido por la cláusula IAL 5.5, incisos (b), (c), y (d) se realizó una evaluación técnica de:

- Lista de Cantidades y Análisis de precios.
- Listado del equipamiento.
- Perfiles del personal propuesto.
- Antecedentes de la empresa en obras similares.

En los términos de la Cláusula IAL 26 (Aclaración de las Ofertas) de la Sección I del Pliego de Bases y Condiciones se solicitaron aclaraciones a la oferta presentada por TEXIMCO S.A. las cuales fueron brindadas a través de la presentación obrante en el IF-2023-82443078-APN-DEPI#MTYD.

Cuadro 4. Evaluación técnica de la Oferta de TEXIMCO S.A.
Lista de Cantidades y Análisis de precios.
La firma presentó Lista de Cantidades y Análisis de precios cumpliendo con lo requerido
Listado del equipamiento puesto a disposición.
La firma presentó listado de equipamiento cumpliendo con lo requerido
Perfil del personal propuesto.
El perfil del personal propuesto cumple con lo requerido. Particularmente, se señala que esta Comisión Evaluadora considera que la experiencia del Responsable Ambiental, que cuenta con título afín, cumple con los requisitos para ese puesto.
Antecedentes en obras similares.
La firma presentó listado de obras similares cumpliendo con lo requerido.

De la evaluación técnica de la oferta y de las aclaraciones brindadas surge que el oferente TEXIMCO S.A. **cumple con los requerimientos técnicos** establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones.

4.2. KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A (UTE)

4.2.a. Evaluación financiera.

Se realizó el análisis financiero de las empresas ofertantes, evaluando los índices financieros, el volumen de facturación promedio anual, tenencia de activos líquidos y la disponibilidad de créditos libres de otros compromisos contractuales, de acuerdo con lo establecido en la cláusula IAL 5.5, incisos (a) y (e) del Pliego de Bases y Condiciones.

Cuadro 5. Evaluación financiera de KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A (UTE)

FONPLATA 57-2021

GRILLA DE EVALUACION FIRMAS

LPN No: 02/2023

EMPRESA: KF ARQUITECTURA Y PROGOROD

Origen: Argentina

Hotel N° 3 de la Unidad Turística de Chapadmalal - General Pueyrredon - Provincia de Buenos Aires

DATOS:	Balances :	Moneda Informe		Pesos	Pag 489	PROGOROD		Promedio General
		KF Arquitectura	31/10/2022			30/4/2023	31/5/2022	
ACTIVO CORRIENTE	31/5/2023	248.036.353,94				57.659.623,10	44.930.584,38	305.695.977,04
ACTIVO NO CORRIENTE		4.934.413,85				18.246.911,19	15.408.078,88	23.181.325,04
TOTAL ACTIVO		252.970.767,79		-		75.906.534,29	60.338.663,26	328.877.302,08
PASIVO CORRIENTE		29.817.759,13				47.841.895,62	33.103.037,35	77.659.654,75
PASIVO NO CORRIENTE						17.260,92	-	-
TOTAL PASIVO		29.817.759,13		-		47.841.895,62	33.120.298,27	77.659.654,75
PATRIMONIO		223.153.008,66		-		28.064.638,67	27.218.364,99	251.217.647,33
INDICES:								
Liquidez Corriente								
Activo Corriente / Pasivo Corriente		8,32		#jDIV/0!		1,21	1,36	3,94
Mayor o igual a 1.20		cumple		#jDIV/0!		cumple	cumple	cumple
Solvencia								
Activo Total / Pasivo Total		8,48		#jDIV/0!		1,59	1,82	4,23
Mayor o igual a 1.20		cumple		#jDIV/0!		cumple	cumple	cumple

No presentan correctamente el balance

Endeudamiento
 Total pasivo / patrimonio neto
 Menor o igual a 1.10

Facturación Anual
 Facturación promedio anual (7 periodos)
 Monto mínimo de facturación promedio anual (7 periodos)

Monto mínimo de activos líquidos y/o de acceso a créditos libres de otros compromisos contractuales del Oferente seleccionado deberá ser de Activos líquidos = Precio de Oferta x 2,5 / (plazo de obra - IAL 1.2 /30)

Precio de Oferta= 2.042.902.851x 2,5
 (Plazo de obra - IAL 1.2 /30): 540/30=18
 Monto mínimo de activos líquidos

NO Cumple con los requisitos

0,13
 cumple

#DIV/0!
 #DIV/0!

1,70
 NO cumple

1,22
 NO cumple

0,31
 cumple

KF Arquitectura		Ambas		Progorod
320.239.725		547.198.206		226.958.481
995.269.586		995.269.586		995.269.586
-675.029.861	-	-448.071.380	-	-768.311.105
0,32		55%		0,23
NO cumple		NO cumple		NO cumple

5.107.257.128
18
283.736.507
1.256.000
0,004
NO cumple

540

100%
 0,44%
 99,56%

NO cumple

Del análisis financiero surge que los Oferentes KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A (UTE) no cumplen con el volumen de facturación anual promedio, alcanzando el 55% de la del monto establecido en el Pliego de Bases y Condiciones. A su vez, no alcanza el monto mínimo de activos líquidos solicitado.

Siendo que el oferente **no cumple los requerimientos financieros** establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones, y considerando los mismos como no subsanables, resulta innecesario continuar con el análisis de la Oferta.

5. Conclusiones.

En función de lo expuesto en los apartados anteriores y tras una exhaustiva evaluación de las ofertas, esta C.E. realiza las siguientes consideraciones:

- 1) La oferta de TEXIMCO S.A.:
 - o Presentó un Listado de Cantidades conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones.
 - o Presenta antecedentes suficientes conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones.
 - o Presenta un equipo de profesionales Claves conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones.
 - o Cumple los requerimientos financieros.

En ese sentido, esta CE considera que la Oferta presentada por TEXIMCO S.A **es admisible**.

- 2) La oferente CONSTRUCCIONES KAPPA S.A. no presentó la Garantía de Mantenimiento de Oferta y ni la información y documentación correspondiente para el análisis financiero y técnico de la oferta. Siendo estos requisitos no subsanables, esta C.E. recomienda **desestimar la oferta presentada**.
- 3) La oferta de KF ARQUITECTURA S.A - PROGOROD S.A - UTE no cumple la capacidad económica financiera de contratación referencial, con el volumen de facturación anual promedio requerido por el Pliego de Bases y Condiciones (alcanzando el 55% de la suma exigida), ni con el monto mínimo de activos líquidos solicitado, quedando un 99,56% por debajo de lo necesario. Siendo estos dos requisitos no subsanables, esta CE recomienda **desestimar la oferta presentada**.

6. Recomendación de la Comisión Evaluadora

De la totalidad de las ofertas presentadas, la correspondiente a la firma TEXIMCO S.A. se considera la propuesta más conveniente, por la suma pesos \$2.386.122.316,19, la cual representa un 27,8% por encima del presupuesto oficial estimado, considerándose razonable a los valores de mercado, cumpliendo sustancialmente con los requisitos exigidos en los documentos de la licitación y de conformidad con las políticas de FONPLATA.

En consecuencia, en los términos de la IAL 32.1 del Pliego de Bases y Condiciones y el punto 4.23 de la Políticas FONPLATA, la Comisión Evaluadora recomienda la adjudicación

de la LPI N° 02/23 para la obra “Puesta en valor del Hotel N° 3 de la unidad Turística de Chapadmalal – General Pueyrredón - Provincia de Buenos Aires” a la empresa TEXIMCO S.A. cuya oferta cumple con los requerimientos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico firma conjunta

Número:

Referencia: Informe de Evaluación - LPI 02/23 "Puesta en valor del Hotel N° 3 de la unidad Turística de Chapadmalal – General Pueyrredón - Provincia de Buenos Aires"

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 11 pagina/s.