



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

Memorándum

Número:

Referencia: “CONCESIÓN DE USO – LICITACIÓN PÚBLICA N° 66/2022 – EX-2022-136344641- -APN-SG#SOFSE.” – INFORME TÉCNICO: Análisis de las Ofertas y las Subsanaciones de los Oferentes

Producido por la Repartición: GPYDC#SOFSE

En respuesta a: ME-2023-87974567-APN-GGCAYL#SOFSE

A: Mario Gabriel Robledo (SALA#SOFSE), Martin Tomas Sebastian Cenzual (GGCAYL#SOFSE),

Con Copia A: Carlos Alberto Cazorla (GVYO#SOFSE), Maria del Carmen Sande (GDYAJ#SOFSE), Leonel Sebastian Spinelli (GPYDC#SOFSE), Julieta Herreros (GPYDC#SOFSE), Camila Rombola (GPYDC#SOFSE),

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud., en relación al tema de referencia, y a los efectos de dar respuesta a su ME-2023-87974567-APN-GGCAYL#SOFSE (del 31/07/2023), complementario a su predecesor ME-2023-61598207-APN-GGCAYL#SOFSE (del 30/05/2023), a través del cual “[...] informa que el expediente del asunto se encuentra a disposición en soporte digital a los efectos de realizar el análisis de la documentación solicitada por vuestras áreas [...]” como así también solicita “[...] analizar las ofertas presentadas, dentro de las competencias específicas de sus respectivas áreas [...]”, respectivamente, en virtud de cumplimentar los procedimientos administrativos relativos al expediente de referencia.

Al respecto, se remite el presente INFORME TÉCNICO mediante el cual se ha efectuado el análisis sobre el total de las DOS (2) ofertas recibidas (según Acta de Apertura IF-2023-57481253-APN-GCO#SOFSE), como así también sobre las Subsanaciones (según ME-2023-87974567-APN-GGCAYL#SOFSE), las cuales corresponden a los siguientes Oferentes:

- **OFERENTE N°1: “UNNO CONSTRUCCIONES S.R.L.” - CUIT: “30-71101053-6”.**
- **OFERENTE N°2: “MOJAMA S.A.” - CUIT: “30-71682300-4”.**

INFORME TÉCNICO:

Sobre el particular, en el marco del expediente de referencia, se detalla lo siguiente:

- **DOCUMENTACIÓN:** La documentación inherente a la revisión por parte de esta Gerencia corresponde a las siguientes comunicaciones:
 - **OFERENTE N°1: “UNNO CONSTRUCCIONES S.R.L.”. CUIT: “30-71101053-6”.**
 - OFERTA: SOBRE N°1, Mesa de Entradas de SOFSE N°03940-23 del 19/05/2023. - OFERTA N°1 (en Soporte Papel y Digital, en las comunicaciones: RE-2023-57480362-APN-GCO#SOFSE y RE-2023-57477979-APN-GCO#SOFSE).
 - SUBSANACIÓN: Mesa de Entradas de SOFSE N°05950-23 del 27/07/2023 (en Soporte Papel y Digital, según RE-2023-87444530-APN-GCO#SOFSE).
 - **OFERENTE N°2: “MOJAMA S.A.”. CUIT: “30-71682300-4”.**
 - OFERTA: SOBRE N°2, Mesa de Entradas de SOFSE N°03941-23 del 19/05/2023. - OFERTA N°2 (en Soporte Papel y Digital, en las comunicaciones: RE-2023-57488711-APN-GCO#SOFSE; RE-2023-57589558-APN-GCO#SOFSE y RE-2023-57594738-APN-GCO#SOFSE).
 - SUBSANACIÓN: Mesa de Entradas de SOFSE N°05964-23 del 28/07/2023 (en Soporte Papel y Digital, según RE-2023-87439655-APN-GCO#SOFSE).
- **ANÁLISIS TÉCNICO DE OFERTAS.** Para cada uno de los Oferentes, se realiza el siguiente análisis particular sobre la documentación en las que esta Gerencia tiene incumbencias según lo descripto en el Pliego de Especificaciones Técnicas (PET):
 - **OFERENTE N°1: “UNNO CONSTRUCCIONES S.R.L.”. CUIT: “30-71101053-6”.**
 - Art. 5° inc. 1 - “Visita de reconocimiento del bien comercial”:
 - Certificado de visita: PRESENTADO. **CUMPLE.**
 - Art. 6° inc. 1 “Requerimientos de desarrollo comercial”
 - 6.1.a - Formulario único y oficial de oferta: PRESENTADO. El Canon Mensual Ofertado es de \$220.000.- (en pesos Argentinos y sin IVA), resultando superior al requerido en el Art. 7°, inc.1, del PET, en el cual se detalla: “[...] *CANON BASE TTN - TOTAL la suma de PESOS CIENTO DIECISÉIS MIL (\$116.000,-), más IVA y demás gravámenes que pudieran corresponder, (valor mínimo) [...]*”. **CUMPLE.**
 - 6.1.b – Memoria descriptiva de la propuesta comercial: PRESENTADO. **CUMPLE.**
 - Art. 6° inc. 2 - “Requerimientos arquitectónicos - técnicos”.
 - 6.2.a – Memoria técnica descriptiva de la propuesta comercial: PRESENTADO. **CUMPLE.**
 - 6.2.b – Documentación de anteproyecto
 - Planos de implantación, planta de arquitectura, vistas y cortes: PRESENTADO. **CUMPLE.**
 - Detalle de equipamiento: PRESENTADO. **CUMPLE.**
 - Aceptación y detalle de ejecución de cargos: PRESENTADO. **CUMPLE.**

- Perspectivas, renders o fotomontajes explicativos del proyecto: PRESENTADO. **CUMPLE**.
 - Plan de trabajos y cronograma de plazos: PRESENTADO. **CUMPLE**.
- **OFERENTE N°2: “MOJAMA S.A.”. CUIT: “30-71682300-4”.**
 - Art. 5° inc. 1 - “Visita de reconocimiento del bien comercial”:
 - Certificado de visita: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - Art. 6° inc. 1 “Requerimientos de desarrollo comercial”
 - 6.1.a - Formulario único y oficial de oferta: PRESENTADO. El Canon Mensual Ofertado es de \$1.800.000.- (en pesos Argentinos y sin IVA), resultando superior al requerido en el Art. 7°, inc.1, del PET, en el cual se detalla: “[...] *CANON BASE TTN - TOTAL la suma de PESOS CIENTO DIECISÉIS MIL (\$116.000,-), más IVA y demás gravámenes que pudieran corresponder, (valor mínimo) [...]*”. **CUMPLE**
 - 6.1.b – Memoria descriptiva de la propuesta comercial: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - Art. 6° inc. 2 - “Requerimientos arquitectónicos - técnicos”.
 - 6.2.a – Memoria técnica descriptiva de la propuesta comercial: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - 6.2.b – Documentación de anteproyecto
 - Planos de implantación, planta de arquitectura, vistas y cortes: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - Detalle de equipamiento: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - Aceptación y detalle de ejecución de cargos: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - Perspectivas, renders o fotomontajes explicativos del proyecto: PRESENTADO. **CUMPLE**
 - Plan de trabajos y cronograma de plazos: PRESENTADO. **CUMPLE**
- **CONCLUSIONES:** En el marco del expediente de referencia, habiendo sido analizados cada uno de los ítems precitados en relación a la PROPUESTA ARQUITECTÓNICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS de las Ofertas, a modo de síntesis, se concluye que:
 - **OFERENTE N°1: “UNNO CONSTRUCCIONES S.R.L.”. CUIT: “30-71101053-6”.**
 - **El Canon Mensual Ofertado es de \$220.000.- (en pesos Argentinos y sin IVA),** resultando superior al requerido en el Art. 7°, inc.1, del PET, en el cual se detalla: “[...] *CANON BASE TTN -TOTAL la suma de PESOS CIENTO DIECISÉIS MIL (\$116.000,-), más IVA y demás gravámenes que pudieran corresponder, (valor mínimo) [...]*”. **Conforme lo expresado precedentemente el valor de Canon ofrecido se considera razonable.**
 - Se observa una propuesta espacial de calidad ACEPTABLE, con un **“ATRACTIVO COMERCIAL MEDIO”**.
 - **No se encuentran observaciones que invaliden la documentación recibida, CONSIDERÁNDOLA TÉCNICAMENTE VÁLIDA,** al haberse cumplimentando con cada uno de los ítems mencionados en el Análisis Técnico.
 - **En lo que respecta al Monto de Inversión Total (Art. 6° inc. 2.b),** en virtud del análisis efectuado por la Gerencia de Vías y Obras (GVYO) -por conducto del Memorandum ME-2023-93145978-APN-GVYO#SOFSE, de fecha 10/08/2023-, de la documentación presentada por el Oferente **se observa un Monto Total de Inversión de \$121.895.100,00.- (en pesos Argentinos y sin impuestos ni gravámenes).**

- **OFERENTE N°2: “MOJAMA S.A.”. CUIT: “30-71682300-4”.**
 - **El Canon Mensual Ofertado es de \$1.800.000.- (en pesos Argentinos y sin IVA),** resultando superior al requerido en el Art. 7°, inc.1, del PET, en el cual se detalla: “[...] *CANON BASE TTN -TOTAL la suma de PESOS CIENTO DIECISÉIS MIL (\$116.000,-), más IVA y demás gravámenes que pudieran corresponder, (valor mínimo) [...]*”. **Conforme lo expresado precedentemente el valor de Canon ofrecido se considera razonable.**
 - Se observa una propuesta espacial de calidad ACEPTABLE, con un **“ATRACTIVO COMERCIAL MEDIO”**.
 - **No se encuentran observaciones que invaliden la documentación recibida, CONSIDERÁNDOLA TÉCNICAMENTE VÁLIDA,** al haberse cumplimentando con cada uno de los ítems mencionados en el Análisis Técnico.
 - **En lo que respecta al Monto de Inversión Total (Art. 6° inc. 2.b),** en virtud del análisis efectuado por la Gerencia de Vías y Obras (GVYO) -por conducto del Memorandum ME-2023-93145978-APN-GVYO#SOFSE, de fecha 10/08/2023-, de la documentación presentada por el Oferente se **observa un Monto Total de Inversión de \$46.036.915,00.- (en pesos Argentinos y sin impuestos ni gravámenes).**

Ahora bien, tomando en consideración el análisis sobre la documentación en las que esta Gerencia tiene incumbencias, y conforme a lo expresado por la Gerencia de Vías y Obras en lo referido al Monto de Inversión –por conducto del ME-2023-93145978-APN-GVYO#SOFSE, de fecha 10/08/2023-, **se remite el puntaje sugerido –para la evaluación de cada una de las ofertas- establecido en el “ART. 08° del PET), el cual se embebe al presente** (referencia: “Cuadro Resumen con metodología de Evaluación de Ofertas (Art. 8°. Del PET)”), que a modo resumen se detalla a continuación:

- **OFERENTE N°1: “UNNO CONSTRUCCIONES S.R.L.”. CUIT: “30-71101053-6”.**
 - PUNTAJE TOTAL: 37.33%.-
- **OFERENTE N°2: “MOJAMA S.A.”. CUIT: “30-71682300-4”.**
 - PUNTAJE TOTAL: 77,55%.-

Finalmente, se remite la presente para dar prosecución al trámite administrativo.

Saludo a Ud. muy atentamente