Instituto de Vivienda de la Ciudad

EX-2026-10478575-GCABA-IVC

ACTA DE PREADJUDICACIÓN Nº 13/26

S/ Licitación Pública N° 04/26 - Recuperación de las fachadas, remoción de revoque existente, reparación del revoque exterior, impermeabilización, limpieza, recambio de membrana asfáltica en azotea correspondientes a la Av. Gral. Paz, Zuviría, J. L. Suárez, C. Álvarez, Montiel, Av. Piedrabuena y Goleta Santa Cruz del barrio conjunto habitacional C. L. Piedrabuena, barrio Villa Lugano, comuna 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

De acuerdo a lo dispuesto por el Acta de Directorio N° ACDIR-2026-9146-GCABA-IVC, se reúnen los integrantes de la Comisión de Evaluación de Ofertas Cdra. Verónica Abad, la Téc. Natalia Vecchio y la Arq. Agostina González Prado, con el objeto de evaluar las Carpetas A, B, C y D integrantes de las ofertas presentadas en la contratación del motivo, cuyo presupuesto oficial calculado por la Gerencia Operativa Planificación y Control de Obras, Bienes y Servicios, en IF-2026-17217465-GCABA-IVC asciende a la suma de PESOS SETECIENTOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES CON 38/100 ($ 700.947.643,38.-).
Conforme surge del Acta de Apertura de Ofertas Nº 41/26 de la presente licitación (IF-2026-34387702-GCABA-IVC con fecha 29 de julio de 2026, se recibieron las ofertas agregadas en el Anexo denominado Orden de Prelación, que se añade al presente, de conformidad con el Art. 1.3.15.1 del P.C.G..

Anexo ORDEN DE PRELACION					
Recuperación de las fachadas, remoción de revoque existente, reparación del revoque exterior, impermeabilización, limpieza, recambio de membrana asfáltica en azotea correspondientes a la Av. Gral. Paz, Zuviría, J. L. Suárez, C. Álvarez, Montiel, Av. Piedrabuena y Goleta Santa Cruz del barrio conjunto habitacional C. L. Piedrabuena, barrio Villa Lugano, comuna 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.					
Oferta Nº	**EMPRESA**	**Total Oferta**	**Presupuesto Oficial (IF-2026-17217465-GCABA-IVC)**	**% S/ P.O**	**Orden de Prelacion**
1	MASA DESARROLLOS S.R.L.	$ 448.320.465,22		-36,04%	3
2	BLUE STEEL S.A.	$ 476.100.818,62		-32,08%	4
3	ERNESTO TARNOUSKY S.A.	$ 518.682.588,57		-26,00%	7
4	VILLAREX S.A.	$ 444.996.196,51	**$ 700.947.643,38**	-36,52%	1
5	JUAN MANUEL MOGHAMES	$ 483.368.169,50		-31,04%	6
6	CONSTRUCCIONES INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS S.A.	$ 448.190.801,43		-36,06%	2
7	CONSTRUCTORA SERVICIOS DE CATEGORIA S.A.	$ 476.644.598,61		-32,00%	5

Vista de las ofertas y presentaciones

En primera instancia corresponde hacer mención al Art. 1.3.13 del P.C.G. "Vista de las Ofertas y Presentaciones" que en su parte pertinente estipula: *"Los Oferentes tendrán acceso a las Ofertas, durante los 3 (tres) días hábiles siguientes al de la apertura del SOBRE ÚNICO (...) Durante ese lapso y los 3 (tres) días subsiguientes, podrán efectuar las observaciones que estimen oportunas. Vencido el plazo no tendrán derecho a formular reclamo alguno, ni efectuar presentaciones que hagan a la consideración de las Ofertas salvo que mediare un pedido expreso del IVC (...)"*.

Al respecto se deja constancia que se han enviado las ofertas a los oferentes con el fin de que puedan realizar la vista de las mismas (IF-2026-34591949-GCABA-IVC), sin haber observaciones.

Continuando con el estudio, corresponde mencionar que el presente se efectúa conforme las previsiones establecidas por el Art 1.3.14 del P.C.G. "Aclaración de las Ofertas" el que establece que: *"Con posterioridad a la apertura de las propuestas y a los efectos de realizar el estudio de las Ofertas el I.V.C. podrá requerir a los proponentes los elementos que estime necesarios, siempre que dicha solicitud no implique una violación a los principios del procedimiento de selección. De ser solicitados los mismos, deberán ser presentados por los Oferentes dentro del plazo que fije el I.V.C..*
Tanto la solicitud como la respuesta se harán por escrito; en ningún caso se podrá solicitar ni permitir cambio alguno en los precios ni demás aspectos substanciales de la Oferta."

Por su parte, el Art 1.3.15. del P.C.G. "Análisis y Evaluación" expresa: *"Las Ofertas cuyo sobre, paquete o envoltorio no contenga los elementos requeridos en el Art. 1.3.4.1. "Modalidad **SOBRE ÚNICO**" (…) del P.C.G. y que a juicio del I.V.C. no corresponda que sean solicitados con posterioridad, serán declaradas inadmisibles en la instancia correspondiente.*

a) Documentación INEXCUSABLE
Son considerados inexcusables, no pudiendo ser presentados con posterioridad a la presentación de la oferta, los requisitos que a continuación se enumeran:

Modalidad SOBRE ÚNICO
Carpeta A:
a) Garantía de Oferta.
g) Compromiso de conformar una U.T. o el Contrato respectivo.

Carpeta D:
a) Oferta económica (en ambas presentaciones, formato papel y soporte digital a través de pendrive/memoria "USB")).
c) Cómputo y Presupuesto de la Oferta. (…)

Cumplimiento Art. 1.3.15 - Documentación Inexcusable					
Oferta N°	Empresa	Garantia de Oferta	Compromiso de conformar una U.T. o el Contrato respectivo.	Oferta economica	Computo y Presupuesto de la obra
1	MASA DESARROLLOS S.R.L.	SI		SI	SI
2	BLUE STEEL S.A.	SI		SI	SI
3	ERNESTO TARNOUSKY S.A.	SI		SI	SI
4	VILLAREX S.A.	SI		SI	SI
5	JUAN MANUEL MOGHAMES	SI		SI	SI
6	CONSTRUCCIONES INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS S.A.	SI		SI	SI
7	CONSTRUCTORA SERVICIOS DE CATEGORIA S.A.	SI		SI	SI

Por su parte el Art. 1.3.15.1.1 "*Criterio de Evaluación de las Ofertas"* establece: *"Las ofertas cuyo **SOBRE ÚNICO** no contengan los elementos requeridos en el Art. 1.3.4.1. "Modalidad **SOBRE ÚNICO**" del P.C.G. y que conforme detalle efectuado en el Art. 1.3.15. "Análisis y Evaluación" del P.C.G. no corresponda sean requeridos con posterioridad a la presentación de la oferta, serán declaradas inadmisibles en la instancia correspondiente.*
Para el estudio de la admisibilidad de las ofertas se dispondrá un orden de prelación de acuerdo al monto de las mismas, sin perjuicio de que -en la instancia correspondiente al análisis de conveniencia-, se consideren los demás requisitos exigidos por la documentación licitatoria. Establecido el orden de prelación se procederá a analizar las 3 (tres) primeras ofertas de acuerdo al orden de prelación precitado y en caso que alguna de éstas no reunieran los requisitos necesarios para su admisibilidad, se continuará con el estudio de la siguiente y así sucesivamente.
Serán consideradas admisibles aquellas ofertas que den cumplimiento satisfactorio a los requisitos antedichos y que igualen o superen el resultado de los índices obtenidos a partir del último Balance Anual de cierre de ejercicio aprobado, auditado y presentado ante la Inspección General de Justicia y Organismo de Contralor de la Jurisdicción correspondiente, las siguientes exigencias:

1. ***Patrimonio Neto:** igual o mayor que el 20% (veinte por ciento) del Presupuesto Oficial.*
2. ***Índice de Liquidez: mayor a 1,10 (uno coma diez).** Donde el índice es el cociente del Activo Corriente dividido por el Pasivo Corriente (evalúa la capacidad de la empresa para cumplir en término con los compromisos totales, en el corto plazo). Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente > a 1,10*

3. ***Índice de Liquidez Ácida: mayor o igual a 0,90 (cero coma noventa).*** *Donde el índice es el cociente entre la diferencia de Activo Corriente menos Bienes de Cambio dividido el Pasivo Corriente (evalúa la capacidad de la empresa para cumplir en término con los compromisos a corto plazo). Liquidez Ácida = (Activo Corriente – Bienes de Cambio) / Pasivo Corriente > ó = a 0,90*
4. ***Índice de Solvencia: mayor a 1,20 (uno coma veinte).*** *Donde el índice es el cociente del Activo Total dividido por el Pasivo Total (evalúa la capacidad de la empresa para cumplir en término con los compromisos totales, con prescindencia del corto o largo plazo). Solvencia = Activo Total / Pasivo Total > a 1,20*
5. ***Índice de Endeudamiento: menor o igual a 1,50 (uno coma cincuenta).*** *Donde el índice es el cociente del Pasivo Total dividido el Patrimonio Neto (indica que cantidad de deuda utiliza la empresa para financiar sus activos con relación al valor que tiene, es decir, su patrimonio neto). Endeudamiento = Pasivo Total < ó = a 1,50 Patrimonio Neto.*

   En caso de Uniones Transitorias (U.T.), cada una de las sociedades que la integran deberá presentar su propia información contable y en base a esa información se han de determinar los índices pertinentes. En el caso de que el oferente sea una U.T. cada una de las capacidades requeridas precedentemente será la sumatoria del obtenido por cada empresa en particular en función del porcentaje de participación de cada una de ellas en la U.T. de acuerdo a las siguientes exigencias:
6. ***Promedio del Patrimonio Neto de la U.T. de los últimos 2 (dos) Balances Anuales****: igual o mayor que el 20% (veinte por ciento) del Presupuesto Oficial. De acuerdo a las siguientes fórmulas:*
   a) Resultado del Patrimonio Neto U.T. del último Balance Anual = [(Patrimonio Neto del último Balance Anual de la Empresa 1) x (Porcentaje de Participación de la Empresa 1)] + [(Patrimonio Neto del último Balance Anual de la Empresa 2) x (Porcentaje de Participación Empresa 2)]
   b) Resultado del Patrimonio Neto de la U.T. del anteúltimo Balance Anual = [(Patrimonio Neto del anteúltimo Balance Anual de la Empresa 1) x (Porcentaje de Participación de la Empresa 1)] + [(Patrimonio Neto del anteúltimo Balance Anual de la Empresa 2) x (Porcentaje de Participación Empresa 2)]
   c) Promedio del resultado del Patrimonio Neto de la U.T. de los últimos 2 (dos) Balances Anuales = (a + b) / 2 = ó > que el 20% (veinte por ciento) del Presupuesto Oficial
7. ***Promedio del resultado de los Índices de la U.T. de los últimos 2 (dos) Balances Anuales (aplicable para Liquidez, Liquidez Ácida, Solvencia y Endeudamiento).*** *De acuerdo a las siguientes fórmulas:*
   a) Resultado del Índice U.T. del último Balance Anual = [(Resultado del Índice del último Balance Anual de la Empresa 1) x (Porcentaje de Participación de la Empresa 1)] + [(Resultado del Índice del último Balance Anual de la Empresa 2) x (Porcentaje de Participación Empresa 2)]
   b) Resultado del Índice U.T. del anteúltimo Balance Anual = [(Resultado del Índice del anteúltimo Balance Anual de la Empresa 1) x (Porcentaje de Participación de la

Empresa 1)] + [(Resultado del Índice del anteúltimo Balance Anual de la Empresa 2) x (Porcentaje de Participación Empresa 2)]
c) Promedio del resultado de los Índices de la U.T. de los últimos 2 (dos) Balances Anuales = (a + b) / 2

Se considerará "último balance de cierre de ejercicio" y "anteúltimo balance de cierre de ejercicio" a aquellos cuya fecha de cierre sea la más próxima a la fijada como límite para la presentación de las ofertas. Cuando el último Estado Contable Anual tenga una antigüedad mayor de 6 (seis) meses respecto al mes de apertura de las ofertas, deberá presentarse un Estado de Situación Patrimonial o Estados Contables Intermedios que abarque desde el último ejercicio anual y cuyo cierre opere a no más de 2 (dos) meses del mes de apertura de las ofertas, además deberá contar con un dictamen sobre su razonabilidad o un informe de revisión limitada, emitido por un profesional en Ciencias Económicas, con firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

	1- Patrimonio Neto	2- Indice de Liquidez	3- Índice de Liquidez Ácida	4- Índice de Solvencia	5- Índice de Endeudamiento
	Igual o mayor que el 20% (veinte por ciento ($ 140.189.528,68)) del Presupuesto Oficial. ($ 700.947.643,38).	Mayor a 1,10 (uno coma diez).	Mayor o igual a 0,90 (cero coma noventa).	Mayor a 1,20 (uno coma veinte).	Menor o igual a 1,50 (uno coma cincuenta).
OFERTA N° 1 MASA DESARROLLOS S.R.L.	$ 400.654.148,00 CUMPLE	11,45 CUMPLE	6,92 CUMPLE	12,22 CUMPLE	0,09 CUMPLE
OFERTA N° 2 BLUE STEEL S.A.	$ 2.890.899.283,66 CUMPLE	2,19 CUMPLE	1,69 CUMPLE	2,20 CUMPLE	0,83 CUMPLE
OFERTA N° 3 ERNESTO TARNOUSKY S.A.	$ 3.634.734.551,08 CUMPLE	2,05 CUMPLE	2,05 CUMPLE	3,38 CUMPLE	0,42 CUMPLE
OFERTA N° 4 VILLAREX S.A.	$ 1.994.041.241,00 CUMPLE	3,36 CUMPLE	3,36 CUMPLE	3,49 CUMPLE	0,40 CUMPLE
OFERTA N° 5 JUAN MANUEL MOGHAMES	$ 1.342.755.943,90 CUMPLE	$ 40,31 CUMPLE	$ 40,31 CUMPLE	$ 11,92 CUMPLE	$ 0,09 CUMPLE
OFERTA N° 6 CONSTRUCCIONES INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS S.A.	$ 3.707.355.413,28 CUMPLE	77,10 CUMPLE	77,10 CUMPLE	1,80 CUMPLE	1,25 CUMPLE
OFERTA N° 7 CONSTRUCTORA SERVICIOS DE CATEGORIA S.A.	$ 636.471.845,37 CUMPLE	4,09 CUMPLE	3,92 CUMPLE	5,19 CUMPLE	0,24 CUMPLE

Por último, cabe mencionar lo expresado por el Art. 1.3.17 P.C.G. "Precios unitarios" que establece: *"Se considerará especialmente para preadjudicar la Obra la equidad de cada uno de los precios unitarios del presupuesto y se podrán rechazar propuestas donde aparezcan recargados indebidamente los precios de los trabajos iniciales"*.

Aclaraciones de las ofertas/subsanaciones.

El Art. 1.3.14 *"Aclaración de las Ofertas"* del P.C.G. establece que "*Con posterioridad a la apertura de las propuestas y a los efectos de realizar el estudio de las Ofertas el I.V.C podrá requerir a los proponentes los elementos que estime necesarios, siempre que dicha solicitud no implique una violación a los principios del procedimiento de selección. De ser solicitados los mismos, deberán ser presentados por los Oferentes dentro del plazo que fije el I.V.C..*

Tanto la solicitud como la respuesta se harán por escrito; en ningún caso se podrá solicitar ni permitir cambio alguno en los precios ni demás aspectos substanciales de la Oferta."

Observaciones

Luego de haber analizado en forma preliminar la documentación presentada por los oferentes se realizó el examen de cumplimiento de los requisitos exigidos por la documentación licitatoria, del cual surgen las observaciones y consideraciones consecuentes:

Mediante ME-2026-43895138-GCABA-IVC se le dio intervención a la Dirección General Desarrollo de Proyectos, Dirección General Desarrollo de Obras y la Dirección General Desarrollo Habitacional dependientes de la Secretaría de Hábitat e Integración Social, a fin de que se expidan respecto al "*Anexo 9: Antecedentes de Obras Realizadas*" del Pliego de Condiciones Generales (PLIEG-2025-40697244-GCABA-IVC) de la Carpeta B del PLIEG-2026-21279705-GCABA-IVC.

La Gerencia Operativa Intervención en Conjuntos Urbanos se expide al respecto informando que… *"(…) Por medio de la presente se informa que la empresa cumple con lo solicitado (…)"*, mediante ME-2026-46918861-GCABA-IVC.

Se continúa con el análisis de la siguiente manera:

OFERTA Nº 1 – MASA DESARROLLOS S.R.L. CUIT N° 30-71527370-1 (RE-2026-34556700-GCABA-IVC y RE-2026-34557156-GCABA-IVC)

La oferta presentada no se ajusta a lo dispuesto por artículo 2.1.1 por el cual se fijó que "A los efectos de lo estipulado en el Art 2.2.3. "Gastos Generales" del P.C.P., párrafo 1º, la presente obra está ubicada en trama urbana". En dicho marco por el artículo 2.2.3 del PCP se establece "un porcentaje tope de gastos generales del 9 % (nueve por ciento) para obras en la trama urbana y del 12% (doce por ciento) para obras en villas, sobre el Costo Total del Cuadro "A"".

Al ofertar, la empresa cotizó un 12 %, no cumpliendo con lo requerido por Pliego por exceder el porcentual fijado.

En relación a ello, cabe hacer mención que el Art. 1.3.14 "Aclaración de las Ofertas" del P.C.G. establece que *"(…) en ningún caso se podrá solicitar ni permitir cambio alguno en los precios ni demás aspectos substanciales de la Oferta. (…)"*.

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta que nos encontramos frente a elementos esenciales de la oferta y, por ende, no subsanable, corresponde desestimar la misma.

OFERTA Nº 2 – BLUE STEEL S.A. CUIT N° 30-70942296-7 (RE-2026-34557999-GCABA-IVC y RE-2026-34559681-GCABA-IVC)

Mediante correo electrónico PV-2026-42008959-GCABA-IVC se realizó un primer pedido de subsanaciones, no recibiendo respuesta del mismo.

OFERTA Nº 4 – VILLAREX S.A. CUIT N° 30-71209799-6 (RE-2026-34562862-GCABA-IVC y RE-2026-34563465-GCABA-IVC)

Mediante correo electrónico PV-2026-42008959-GCABA-IVC se realizó un primer pedido de subsanaciones recibiendo respuesta a través de RE-2026-42134506-GCABA-IVC, asimismo, por correo electrónico PV-2026-42548969-GCABA-IVC (Orden N° 125) se realizó un segundo pedido, recibiendo respuesta mediante RE-2026-44214683-GCABA-IVC (Orden N° 126) las cuales, de acuerdo a lo previsto por el Art. 1.3.14 del P.C.G. "Aclaración de las Ofertas" fueron satisfechas correctamente.

Asimismo, mediante ME-2026-44228305-GCABA-IVC se llamó a intervenir al Departamento de Redeterminaciones, dando respuesta en ME-2026-44714133-GCABA-IVC informando que… *"no hay observaciones que mencionar".*

OFERTA Nº 6 – CONSTRUCCIONES INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS S.A. CUIT N° 30-71039388-1 (RE-2026-34564760-GCABA-IVC y RE-2026-34565313-GCABA-IVC)

Mediante correo electrónico PV-2026-42008959-GCABA-IVC se realizó un primer pedido de subsanaciones, recibiendo respuesta a través de RE-2026-42134645-GCABA-IVC, asimismo, por correo electrónico PV-2026-42548969-GCABA-IVC se realizó un segundo pedido, recibiendo respuesta mediante RE-2026-44214775-GCABA-IVC que de acuerdo a lo previsto por el Art. 1.3.14 del P.C.G. "Aclaración de las Ofertas" fueron subsanadas parcialmente.

Recomendaciones:

Por las consideraciones expuestas, esta Comisión de Evaluación de ofertas recomienda:

1- Adjudicar la Licitación Pública N° 04/26 - Recuperación de las fachadas, remoción de revoque existente, reparación del revoque exterior, impermeabilización, limpieza,

recambio de membrana asfáltica en azotea correspondientes a la Av. Gral. Paz, Zuviría, J. L. Suárez, C. Álvarez, Montiel, Av. Piedrabuena y Goleta Santa Cruz del barrio conjunto habitacional C. L. Piedrabuena, barrio Villa Lugano, comuna 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires., a la OFERTA Nº 4 – VILLAREX S.A. CUIT N° 30-71209799-6 - Total oferta: $ 444.996.196,51.- (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS CON 51/100). todo ello por resultar su oferta conveniente, razonable y ajustarse a los requerimientos de la documentación licitatoria.

2- Desestimar la OFERTA Nº 1 – MASA DESARROLLOS S.R.L. CUIT N° 30-71527370-1, la OFERTA N° 2 – BLUE STEEL S.A. CUIT N° 30-70942296-7 y la OFERTA N° 6 – CONSTRUCCIONES INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS S.A. CUIT N° 30-71039388-1 en los términos del artículo 2.1.1 del P.C.P y el artículo 1.3.14 del P.C.G por no dar cumplimiento con los requerimientos de la documentación licitatoria.

Luego de concluida la labor de esta Comisión, se cierra el presente Acto firmando los suscriptos.

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

ACTA DE PREADJUDICACIÓN

Número: ACADP-2026-12-GCABA-IVC

Buenos Aires, Lunes 26 de Octubre de 2026

Referencia: LP N° 04/26 - Acta de Preadjudicación N° 13/26

Los firmantes Cdra. Verónica Abad, la Téc. Natalia Vecchio y la Arq. Agostina González Prado, en su rol de miembros de la Comisión Evaluadora de Ofertas, nombrados por el acto administrativo ACTA-2026-22661015-IVC validan todo lo actuado en el presente documento.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.10.26 12:53:42 -03:00

Agostina Gonzalez Prado
Gerente Operativo transitorio de Planificación y Control de Obras Bienes y
INST. DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BS.AS
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.10.26 12:59:24 -03:00

Veronica Abad
Jefe de Departamento de Contratacion de Bienes y Suministros
INST. DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BS.AS
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.10.26 13:00:57 -03:00

Natalia Maria Vecchio
Jefe de Departamento Contratación de Obras Públicas
INST. DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BS.AS
MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y HABITAT

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.10.26 13:01:01 -03:00