

EX-2024-43835652-GCABA-IVC

ACTA DE PREADJUDICACION N° 25/25

S/ Licitación Pública N° 63/24 - Ejecución de Mejoramiento en Viviendas - Etapa 3, en el Barrio Playón Chacarita, ubicado en las calles Triunvirato, Céspedes, Fraga y Teodoro García, Comuna 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

De acuerdo a lo dispuesto por el Acta de Directorio N° ACDIR-2024-8389-GCABA-IVC, se reúnen los integrantes de la Comisión de Evaluación de Ofertas Abg. Gabriel Olcese, Lic. Florencia Fontenla, Cdra. Verónica Abad y Arq. Cristian Larra, 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, en IF-2025- 09670372-GCABA-IVC asciende a la suma de PESOS DOS MIL SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 16/100 (\$2.066.347.984,16.-), habiendo la Gerencia Operativa Económica Financiera, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas, realizado la reserva preventiva correspondiente al año 2025, mediante IF-2025-06808803-GCABA-IVC.

Conforme surge del Acta de Apertura de Ofertas N° 25/25 de la presente Licitación (IF-2025-13582311-GCABA-IVC), con fecha 28 de marzo 2025, 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					
Ejecución de Mejoramiento en Viviendas - Etapa 3, en el Barrio Playón Chacarita, ubicado en las calles Triunvirato, Céspedes, Fraga y Teodoro García, Comuna 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.					
Oferta N°	EMPRESA	Total Oferta	Presupuesto Oficial CSC N° 1 (PLIEG-2025-09668008-GCABA-IVC)	% S/ P.O	Orden de Prelacion
1	BLUE STEEL S.A.	\$ 1.854.168.394,90	\$ 2.066.347.984,16	-10,27%	4
2	SERVICIOS DE ASISTENCIA INDUSTRIAL Y CONSTRUCCIONES S.R.L.	\$ 2.190.759.089,90		6,02%	5
3	PRINT TEAM S.R.L.	\$ 1.644.969.961,98		-20,39%	1
4	CO SE BA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BUENOS AIRES S.A.	\$ 1.727.965.074,68		-16,38%	3
5	VILLAREX S.A.	\$ 1.653.564.133,11		-19,98%	2

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 a fin que puedan realizar la vista de las ofertas (IF-2025-16493454-GCABA-IVC), sin haber recibido presentación alguna.

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.

i) Compromiso de conformar una U.T. o el Contrato respectivo.

Carpeta D:

a) Oferta económica.

c) Cómputo y Presupuesto de la Oferta. (...)

b) Evaluación de la Capacidad de Contratación. R.C.O.P.C.A.B.A.

Los Oferentes deberán presentar el correspondiente Certificado de Capacidad de Contratación Anual para Licitación, expedido por el Registro de Contratistas de Obra Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo a lo establecido en el Art. 1.2.3. "Capacidad de Contratación R.C.O.P.C.A.B.A." del P.C.G..

El Oferente deberá demostrar en dicho Certificado que posee una Capacidad Referencial de Contratación (CRC) igual o superior al valor que resulte de la fórmula indicada a continuación:

• Para Obra Nueva de Arquitectura

La CRC deberá ser igual o mayor a: PO x 12 / PE.

Donde:

PO es el Presupuesto Oficial.

PE es el plazo estimado de obra.

• Para Otro tipo de Obras

A la fórmula anterior se le aplicará un coeficiente de reducción entre 0,3 y 0,7, el que se definirá en el P.C.P. (...).

Las empresas que presenten una CRC inferior a la requerida, serán declaradas INADMISIBLES."

De acuerdo a lo señalado en el Art. 1.3.4.3 del P.C.G. "(...) hasta tanto se implemente el R.C.O.P.C.A.B.A. creado por el Art. 7 de la Ley N° 6.246 "Régimen de Contrataciones de Obra Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", los oferentes deberán presentar la Constancia de inscripción en el R.N.C.O.P. descargada del portal electrónico CONTRAT.AR."

Cabe aclarar que de conformidad a lo establecido en el Art. 2.1.1 del P.C.P. la presente obra ha sido definida como "DE ARQUITECTURA".

Por lo expuesto se agrega cuadro con el detalle de cumplimiento respecto de la documentación inexcusable y cuadro con el cumplimiento de lo estipulado por el Art. 1.3.15 del P.C.G. respecto de la Capacidad Referencial de Contratación del oferente

Cumplimiento Art. 1.3.15 - Documentación Inexcusable					
Oferta N°	Empresa	Garantía de Oferta	Compromiso de conformar una U.T. o el Contrato respectivo.	Oferta económica	Computo y Presupuesto de la obra
1	BLUE STEEL S.A.	SI		SI	SI
2	SERVICIOS DE ASISTENCIA INDUSTRIAL Y CONSTRUCCIONES S.R.L.	SI		SI	SI
3	PRINT TEAM S.R.L.	SI		SI	SI
4	CO SE BA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BUENOS AIRES S.A.	SI		SI	SI
5	VILLAREX S.A.	SI		SI	SI

Cumplimiento Art. 1.3.15 - Capacidad Referencial de Contratación						
Oferta N°	Empresa	Presupuesto Oficial CSC N° 1 (PLIEG-2025-09668008-GCABA-IVC)	Plazo de obra en meses	Capacidad de Contratación s/ Art. 1.3.15 PCG	Capacidad de Contratación s/certificado expedido por RNCOP	Cumple
1	BLUE STEEL S.A.	\$2.066.347.984,16	15	\$1.653.078.387,33	(NO vigente)	
2	SERVICIOS DE ASISTENCIA INDUSTRIAL Y CONS				\$ 29.527.069.426,62	SI
3	PRINT TEAM S,R,L.				\$ 5.905.232.250,22	SI
4	CO SE BA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BUENOS AIRES S.A.				\$ 8.608.908.735,31	SI
5	VILLAREX S.A.				\$ 23.788.105.892,82	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 iguallen 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 u 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).

$Liquidez = \text{Activo Corriente} > a 1,10 \text{ Pasivo Corriente}$

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). $Liquidez \text{ Ácida} = (\text{Activo Corriente} - \text{Bienes de Cambio}) > \text{ó} = a 0,90 \text{ Pasivo Corriente}$
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). $Solvencia = \text{Activo Total} > a 1,20 \text{ Pasivo Total}$
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). $\text{Endeudamiento} = \text{Pasivo Total} < \text{ó} = a 1,50 \text{ Patrimonio Neto.}$

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) $\text{Resultado del Patrimonio Neto U.T. del último Balance Anual} = [(\text{Patrimonio Neto del último Balance Anual de la Empresa 1}) \times (\text{Porcentaje de Participación de la Empresa 1})] + [(\text{Patrimonio Neto del último Balance Anual de la Empresa 2}) \times (\text{Porcentaje de Participación Empresa 2})]$
 - b) $\text{Resultado del Patrimonio Neto de la U.T. del anteúltimo Balance Anual} = [(\text{Patrimonio Neto del anteúltimo Balance Anual de la Empresa 1}) \times (\text{Porcentaje de$

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: igual o mayor que el 20% (veinte por ciento) del Presupuesto Oficial. (\$ 413.269.596,83-)	2- Índice de Liquidez (mayor a 1,10 (uno coma diez))	3-Índice de Liquidez Ácida: mayor o igual a 0,90 (cero coma noventa)	4-Índice de Solvencia: mayor a 1,20 (uno coma veinte)	5-Índice de Endeudamiento: menor o igual a 1,50 (uno coma cincuenta).
OFERTA N° 1 - BLUE STEEL S.A.	\$ 1.431.473.563,94 CUMPLE	1,75 CUMPLE	1,75 CUMPLE	1,84 CUMPLE	1,20 CUMPLE
OFERTA N° 2 - SAINCO S.R.L.	\$ 2.794.090.694,48 CUMPLE	5,12 CUMPLE	5,12 CUMPLE	6,74 CUMPLE	0,17 CUMPLE
OFERTA N° 3 - PRINT TEAM S.R.L.	\$ 926.156.107,84 CUMPLE	6,80 CUMPLE	6,68 CUMPLE	7,44 CUMPLE	0,16 CUMPLE
OFERTA N° 4-CO.SE.BA. S.A.	\$ 729.639.167,67 CUMPLE	2,70 CUMPLE	1,37 CUMPLE	2,93 CUMPLE	0,52 CUMPLE
OFERTA N° 5-VILLAREX S.A.	\$ 1.605.825.064,00 CUMPLE	3,10 CUMPLE	3,10 CUMPLE	3,33 CUMPLE	0,43 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 el oferente se realizó el examen de cumplimiento de los requisitos exigidos por la documentación licitatoria, del cual surgen las siguientes observaciones y consideraciones:



OFERTA Nº 3 – PRINT TEAM S.R.L. (RE-2025-13866976-GCABA-IVC)

Mediante correo electrónico, PV-2025-19822412-GCABA-IVC y PV-2025-19823265-GCABA-IVC, se solicitaron subsanaciones de carácter formal de acuerdo a lo previsto por el Art. 1.3.14 del P.C.G. "Aclaración de las Ofertas" las que fueron satisfechas mediante RE-2025-19822986-GCABA-IVC y RE-2025-19823525-GCABA-IVC.

Asimismo, mediante ME-2025-19482088-GCABA-IVC, se llamó a intervenir al Departamento de Redeterminaciones, dando respuesta mediante ME-2025-21518276-GCABA-IVC.

OFERTA Nº 5 – VILLAREX S.A. (RE-2025-13868400-GCABA-IVC)

Mediante correo electrónico, PV-2025-19822412-GCABA-IVC, se solicitaron subsanaciones de carácter formal de acuerdo a lo previsto por el Art. 1.3.14 del P.C.G. "Aclaración de las Ofertas" las que fueron satisfechas mediante RE-2025-19822783-GCABA-IVC.

Asimismo, mediante ME-2025-19482088-GCABA-IVC, se llamó a intervenir al Departamento de Redeterminaciones, habiendo realizado observaciones mediante ME-2025-20120924-GCABA-IVC. Las mismas fueron solicitadas mediante PV-2025-21950856-GCABA-IVC, y satisfechas mediante RE-2025-21951096-GCABA-IVC.

En dicho marco se dio nuevamente intervención al Departamento de Redeterminaciones mediante ME-2025-21515498-GCABA-IVC, informando mediante ME-2025-21518276-GCABA-IVC: "Atento lo solicitado se informa que no hay observaciones que mencionar."

**OFERTA Nº 4 – CO.SE.BA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BUENOS AIRES S.A.
(RE-2025-13867812-GCABA-IVC)**

Mediante correo electrónico, PV-2025-19822412-GCABA-IVC, se solicitaron subsanaciones de carácter formal de acuerdo a lo previsto por el Art. 1.3.14 del P.C.G. "Aclaración de las Ofertas" sin haber recibido presentación alguna en respuesta a lo solicitado.

Recomendaciones:

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

- 1- Adjudicar la Licitación Pública N° 63/24 - Ejecución de Mejoramiento en Viviendas - Etapa 3, en el Barrio Playón Chacarita, ubicado en las calles Triunvirato, Céspedes, Fraga y Teodoro García, Comuna 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a la Oferta N° 3 de la empresa PRINT TEAM S.R.L. por la suma de PESOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO con 98/100 (\$1.644.969.961,98.-) todo ello por resultar su oferta conveniente, razonable y ajustarse a los requerimientos de la documentación licitatoria.
- 2- Desestimar la Oferta N° 4 de la empresa CO.SE.BA. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BUENOS AIRES S.A., por no dar cumplimiento con la documentación licitatoria.
- 3- Desestimar la Oferta N° 5 de la empresa VILLAREX S.A., por resultar su precio ofertado inconveniente.

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