

**ANEXO - Preadjudicación - E.E. N° 14.158.593/MGEYA-DGCONC/14****G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S****Acta firma conjunta****Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Acta Preadjudicación Comisión Evaluadora Licitación Pasco 1330

---

DIRECCION GENERAL DE CONCESIONES  
DR. PABLO DIRROCCO.-  
SU DESPACHO

I\_ Nos dirigimos a Usted a fin de elevar a Vuestra consideración el Acta de Preadjudicación, correspondiente a la Licitación Pública para el otorgamiento de la Concesión de Uso y Explotación del predio sito bajo la proyección de la Autopista 25 de Mayo (AU-1) con frente sobre la calle Pasco N° 1330 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con destino a la explotación de un estacionamiento vehicular sin actividades complementarias.-

II\_ En el día de la fecha siendo las 15:30 horas, se reúnen los abajo firmantes miembros de la Comisión de Evaluación de ofertas, designados por Disposiciones N° 93/DGCONC/15 y N° 1/DGCONC/16 y luego de haber efectuado la revisión de la documentación contenida en los sobre N° 1 y N° 2 de las ofertas presentadas, corresponde reseñar los siguientes aspectos:

III\_ En primer lugar cabe aclarar que:

Esta Comisión considera a la presentación efectuada por la firma Airsec S.A. mediante Registro N° 07805609/DGCONC/2017, como simples observaciones y la misma debe ser desestimada.-

IV\_ Para efectuar su labor, esta Comisión, efectuó un relevamiento de la normativa que resulta de aplicación yendo de la norma superior a la inferior, para luego exponer el criterio de adjudicación que será aplicado. Luego, se pasará en el segundo capítulo al análisis particular de las ofertas.

Criterio de Evaluación de la Mejor Oferta.

1.- Ley 2.095 de Compras y Contrataciones de la Ciudad.

Esta licitación, no es otra cosa que el llamado para la concesión de explotación de un bien de dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Consecuentemente, la normativa aplicable de mayor rango resulta la ley N° 2.095 de Compras y Contrataciones de la Ciudad (en adelante "Ley de Compras"). En particular dicha ley establece en su artículo 68°, integrante del Capítulo III "Concesiones de uso de los bienes del dominio público y privado del poder ejecutivo, legislativo y judicial de la Ciudad de Buenos Aires", el criterio que deberá tomar la administración para la adjudicación de un bien de dominio público como es el caso de la playa de estacionamiento en cuestión.

Así, el criterio establecido en dicho artículo determina que: "la adjudicación deberá recaer en la propuesta que ofrezca mayor canon".

Con dicha norma el legislador no hizo otra cosa que establecer el principio rector que debe dirigir toda

adjudicación de un bien de dominio público como es el caso de la presente licitación, y consecuentemente parecería haber limitado el ámbito tanto de discrecionalidad común, como la de la discrecionalidad técnica que pudiera tener la administración en este tipo de licitaciones. No pudiendo bajo ningún caso la administración, mediante su reglamentación, desvirtuar dicho principio.

2.- Decreto N° 408/2007, Reglamentario de la Ley de Compras.

Que asimismo, el Decreto N° 408/2007 (en adelante “el Reglamento”) en su artículo 26°, reglamentario del los artículos 67° y 68 de la Ley de Compras, establece en lo que a este caso interesa que: “respecto del procedimiento de Licitación Pública, se entiende que el canon se encuentra conformado por las prestaciones de contenido económico y por aquellas relacionadas con la cantidad y calidad de los servicios a prestar, en un todo de acuerdo con la modalidad y objeto de la contratación de que se trate...”.

Por lo tanto del Reglamento se desprende que el Canon, en un caso de prestación de un servicio –que no es servicio público, como es el caso que esta comisión considera-, será no solamente el monto que se ofrezca a la administración, sino también la calidad del servicio.

En el caso del servicio que se prestará en la playa de estacionamiento subterránea en cuestión, el mismo no podría variar significativamente en su calidad de oferente en oferente, pues aquel se vincula estrechamente con los espacios de estacionamiento, los que ya están pre-establecidos, ya que la playa se encuentra construida, y por otro lado la labor de gestor de un estacionamiento público solamente consistiría en administrar la estructura ya existente, lo que sin duda no es un trabajo en demasía complicado desde el punto de vista de la logística. Por ello es que el requisito estaría cumplimentado con la acreditación meridiana de que el oferente posee experiencia suficiente para la administración y gestión de un estacionamiento público.

Por otro lado, la otra tarea que se incluye en la licitación, específicamente en el Pliego de Especificaciones Técnicas (mantenimiento del estacionamiento, y obras menores), se encuentran minuciosamente detalladas, por lo cual el adjudicatario no podría apartarse de ella válidamente.

Consecuentemente, de lo hasta aquí dicho se desprende que el criterio principal que deberá regir la presente licitación es necesariamente el mayor monto de canon ofertado, siempre y cuando, como veremos, se hayan llenado los requisitos formales básicos exigidos en los Pliegos, tanto en la presentación de la oferta como en los pedidos de explicaciones o mayor información.

3.- Conclusión o Criterio Base.

Por todo lo expuesto, es que esta Comisión considera que la recomendación de adjudicación deberá recaer sobre aquella oferta que haya ofrecido el mayor monto de canon, que haya acreditado de manera liminar capacidad suficiente para la administración de un estacionamiento público, y siempre y cuando no caiga en impedimentos o causales exclusión previstas en el artículo 24° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares o en incumplimientos consistentes en la falta de acompañamiento de documentación que sea de tal gravedad que no pueda ser salvada mediante un pedido de ampliación de información o de información complementaria.

Análisis Particularizado de las Ofertas.

#### 1. Oferta 1: Ignacio Agustín Lahet Buezas.

En el caso de este oferente, esta comisión entiende que se ha cumplimentado con los requisitos formales, y ha demostrado suficiente capacidad financiera y técnica para la operación de un estacionamiento como el que se licita.

En cuanto al canon ofertado, la oferente ha ofrecido la suma de Pesos Treinta y Cinco Mil (\$ 35.000).

#### 2. Oferta 2: M.E.C.H.P. S.R.L.

Teniendo en consideración la oferta presentada en los dos sobres, esta comisión entiende que M.E.C.H.P. S.R.L. ha acreditado debidamente todos los requerimientos exigidos por el pliego lo que la habilitaría para ser adjudicataria de la licitación.

El canon ofertado por esta empresa es de Pesos Ochenta Mil (\$ 80.000). Asimismo, ha acreditado satisfactoriamente la capacidad técnica necesaria para la administración de la playa de estacionamiento que se licita y la capacidad financiera de la misma permite colegir que el oferente en cuestión ha de estar en condiciones de abonar el canon.

**ANEXO - Preadjudicación - E.E. N° 14.158.593/MGEYA-DGCONC/14 (continuación)****3. Oferta 3: Airsec S.A.**

En el caso de este oferente, esta comisión entiende que se ha cumplimentado con los requisitos formales, y ha demostrado suficiente capacidad financiera y técnica para la operación de un estacionamiento como el que se licita.

En cuanto al canon ofertado, la oferente ha ofrecido la suma de Pesos Treinta y Seis Mil Quinientos (\$ 36.500).

**4. Oferta 5: Estacionamiento Ramón Falcón S.A.**

Esta comisión entiende que la oferente ha cumplimentado con los requisitos formales, y ha demostrado suficiente capacidad técnica y financiera para la operación de un estacionamiento como el que se licita.

En cuanto al canon ofertado, la oferente ha ofrecido la suma de Pesos Treinta y Cinco Mil Cien (\$ 35.100).

**Conclusión acerca de lo que aconseja esta comisión.**

Atento, todo lo hasta aquí dictaminado, y en particular el criterio esbozado en el primer capítulo del presente, esta comisión aconsejó adjudicar la licitación en cuestión a M.E.C.H.P. S.R.L., debido a que ha cumplimentado con los requisitos formales y técnicos que exigen los pliegos, y además es aquella que ha ofertado el mayor canon a favor del Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires.

Con lo expuesto, se elevan los presentes actuados para su consideración y demás efectos.-

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.-

**FIN DEL ANEXO**