

COMISIÓN TÉCNICA DE CONTRATACIÓN

PROCESO APP-QT-001-2013

INFORME DE REVISIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA Y HABILITACIÓN DE OFERENTES

En la ciudad de Quito, D.M., a los 18 días del mes de marzo de 2014, siendo las 10h00, de conformidad con lo establecido en los literales e. y f. del numeral 14.2 y literales a. y b. del numeral 25.1 del pliego del procedimiento, los miembros de la Comisión Técnica de Contratación, considerando el contenido de la Oferta Técnica, así como el de las aclaraciones y corrección de errores, presentadas por el Consorcio Bicentenario Unión Global el 26 de febrero y 14 de marzo de 2014, respectivamente, emiten el siguiente informe de revisión de la oferta técnica y habilitación de oferentes:

1. ANTECEDENTES

1.1. De conformidad con el cronograma del procedimiento público de selección, con fecha 26 de febrero de 2014, el Consorcio Bicentenario Unión Global presentó la oferta técnica en 525 hojas, 9 láminas arquitectónicas/urbanísticas y la oferta económica en 7 hojas.

1.2. En atención a lo previsto en los literales a. y b. del numeral 14.2 del pliego del procedimiento, una hora más tarde de la presentación de las ofertas, por secretaría se procedió con la apertura de la Oferta Técnica recibida y los miembros de la Comisión de Contratación procedieron a rubricar cada una de las hojas contenidas en la oferta original. La Oferta Económica fue debida sellada y rubricada por los miembros de la Comisión y quedó en custodia del Secretario. Los miembros de la Comisión de Contratación acordaron mantenerse en sesión a fin de continuar con la revisión exhaustiva sobre la completitud y claridad de la información y documentación aportada por el oferente, en atención a lo previsto en el literal e. del numeral 14.2 del Pliego del procedimiento.

1.3. La Comisión de Contratación, en atención a lo previsto en el literal f. del numeral 14.2 del Pliego del procedimiento, en sesión de 10 de marzo de 2014, resolvió solicitar al procurador común del Consorcio Bicentenario Unión Global, precise el contenido y corrija los errores de forma que han sido detectados en la oferta técnica presentada, en los términos que constan de la Circular No. CC-PPS-011-2014 de 10 de marzo de 2014, que fue debidamente notificada al oferente y publicado en sitio web del procedimiento.

1.4. Con fecha 14 de marzo de 2014, el Procurador Común del Consorcio Bicentenario Unión Global, mediante oficio s/n, en 106 hojas y dos discos compactos presentó la aclaraciones y corrección de errores solicitados mediante Circular No. CC-PPS-011-2014 de 10 de marzo de 2014.

2. INFORME DE REVISIÓN DE OFERTA TÉCNICA

En lo que hace relación a la información aclaratoria entregada por el Consorcio para el diseño arquitectónico y urbanístico, se considera suficiente para proceder con su evaluación.

En lo relativo a las aclaraciones solicitadas respecto del plan de negocios, se verifica que 25 aclaraciones han sido completadas satisfactoriamente, 12 aclaraciones han sido respondidas en forma incompleta y 17 aclaraciones no han sido respondidas.

En términos generales la información que ha sido aclarada satisfactoriamente corresponde a:

- Segmentos de mercado por industrias, países y tipos de eventos
- Organigrama y descripción de puestos
- Dimensionamiento de áreas y capacidades por unidad de negocios
- Etapas de inversión inicial

- Estructura de financiamiento a excepción de los hoteles
- Estimación de ingresos por unidad de negocios

No se ha completado la información referente a:

- Estructura de costos y gastos por unidades de negocio
- Flujos financieros que incluya el nivel desglose solicitado para: costos y gastos operativos, regalías fijas y variables, inversión en reposición y depreciaciones. Los únicos flujos que disponen un mayor nivel de detalle son los correspondientes a las torres de oficinas y el área de servicios y comercio.
- Número de eventos proyectos para obras básicas
- Criterios de definición de número de unidades de obras complementarias, selección de rubros de negocios, y definición de tarifas y precios
- Estimación de la demanda para unidades de negocios
- Flujos financieros en formato digital que incluyan fórmulas de cálculo

En este sentido se ha ampliado la información de mercado sin llegar al nivel de detalle esperado.

En lo que respecta al flujo financiero, se ha ampliado la información sobre el cálculo de los ingresos, mas no se ha integrado ninguna información adicional sobre la estructura de costos y gastos, de igual forma no se han incluido los archivos de flujos financieros en donde se pueda analizar las fórmulas de cálculo. Todo esto limita el análisis del flujo de caja proyectado del proyecto.

A continuación se refiere las aclaraciones solicitadas en Circular No. CC-PPS-011-2014 y el detalle de cuales no fueron respondidas satisfactoriamente:

En cuanto al análisis de mercado:

Aclaración: En el análisis de oferta para la unidad de negocios de hoteles realizar un análisis previo en el que incluya no solo los hoteles denominados como "competitivos". Es importante que el análisis contemple también una evaluación de la oferta hotelera total de Quito.

Respuesta: se adjunta un estudio de mercado realizado por GHL; sin embargo este se está enfocado en el segmento de mercado denominado como "competitivo", mas no incluye un análisis más profundo de la oferta hotelera de la ciudad.

Aclaración: Se debe profundizar en el análisis del mercado potencial y planes de expansión para el área del Centro de Convenciones; indicando los países e industrias a los cuales se apunta, número de eventos proyectos durante el tiempo de la alianza, y evolución de participación de mercado.

Respuesta: se encuentra desglosado los países y las industrias a las cuales estarán dirigidos los servicios del Centro de Convenciones, sin embargo no se indica el número de eventos proyectos a realizarse en este recinto durante el tiempo de la alianza.

Aclaración: Se debe profundizar el análisis del mercado potencial y planes de expansión para la arena de espectáculos; número de eventos proyectos durante el tiempo de la alianza, evolución de participación del mercado a nivel de Latinoamérica y segmentos de mercados.

Respuesta: de igual manera se refiere de manera general el mercado potencial de este negocio, mas no refiere el número de eventos a realizarse ni la evolución de este recinto dentro de la participación de mercado.

[Handwritten signature and initials]

Aclaración: Se debe profundizar el dimensionamiento del mercado potencial y planes de expansión para el Área Comercial y de Servicios, las torres de oficinas y las torres de hoteles; indicando la evolución de su participación en cada uno de los mercados potenciales dimensionados.

Respuesta: se indica que el mercado potencial de esta unidad de negocio incluye el 98% de los habitantes del sector y se refiere que a medida que la zona siga desarrollándose como una centralidad el área comercial y de servicios abastecerá esta demanda, sin embargo no se cuantifica esta demanda (por ejemplo: 200.000 personas de las cuales el 96% son parte del mercado objetivo)

En cuanto a las estrategias del negocio:

Aclaración: Se debe señalar que si como parte de la estrategia comercial del Centro de Convenciones y Exhibiciones, se tiene contemplado el organizar ferias, exhibiciones o eventos propios.

Respuesta: se indica que no se descarta esta posibilidad, sin embargo no se desarrolla la aplicación o conformación de esta estrategia.

Aclaración: Se debe señalar que si como parte de la estrategia comercial de la Arena de Espectáculos tiene previsto organizar festivales.

Respuesta: se indica que no se descarta esta posibilidad, sin embargo no se desarrolla la aplicación o conformación de esta estrategia.

En cuanto a la estructura de financiamiento

Aclaración: Para el caso del financiamiento con deuda, se debe añadir una tabla de amortización para cada unidad de negocios.

Respuesta: no se incluye la estructura de financiamiento para los hoteles.

En cuanto a la estimación de ingresos

- Para el caso del Centro de Convenciones

Aclaración: Se debe Indicar la proyección de número de eventos en el tiempo

Respuesta: no se presenta esta información

- Para el caso de la Arena de Espectáculos:

Aclaración: Indicar la proyección de número de eventos en el tiempo.

Respuesta: no se presenta esta información

En cuanto a la estimación de egresos

- Para cada unidad de negocios:

Aclaración: Indicar los rubros y porcentajes de representación sobre las ventas que comprenden los egresos operativos; se debe indicar al menos los siguientes rubros:

- Costos de venta
- Gasto de personal
- Gastos administrativos
- Gastos de promoción

q.
A

- Gastos de mantenimiento

Respuesta: no se presenta esta información para el caso de hoteles y obras básicas.

Aclaración: En la explicación del flujo indicar cuáles son los gastos fijos y variables.

Respuesta: no se presenta esta información.

- Para el caso del Centro de Convenciones y Exhibiciones:

Aclaración: Indicar en el flujo financiero los costos de venta por alquiler de espacios y por servicios complementarios.

Respuesta: no se presenta esta información.

Aclaración: Indicar en el flujo financiero los costos derivados por tasas de acuerdo a la normativa local y nacional.

Respuesta: no se presenta esta información.

- Para el caso de la Arena de Espectáculos:

Aclaración: Indicar los costos de venta por alquiler de espacios y por servicios complementarios.

Respuesta: no se presenta esta información

Aclaración: Indicar en el flujo financiero los costos derivados por tasas de acuerdo a la normativa local y nacional.

Respuesta: no se presenta esta información

- Para el caso de las Torres de Hoteles:

Aclaración: Indicar costos de venta desglosada por: alojamiento, alimentos y bebidas y otros servicios.

Respuesta: no se presenta esta información

Aclaración: Indicar el fee fijo y variable estimado en caso de que la operación se la realice a través de una franquicia.

Respuesta: no se presenta esta información.

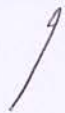
En relación al análisis de sensibilidad

Aclaración: El análisis de sensibilidad debe ser aplicado en los dos flujos solicitados: a) flujo total del proyecto; y, b) flujo de obras básicas. Este análisis debe incluir al menos tres escenarios: pesimista, medio y optimista.

Respuesta: esta desglosado el análisis de sensibilidad para obras básicas y para el flujo total del proyecto, en los tres escenarios señalados, sin embargo estos valores no pueden ser analizados si es que no se tiene claro el detalle de los egresos.

En relación a otros temas:

Aclaración: En los flujos financieros presentados deben constar las fórmulas de cálculo.



Respuesta: no se presenta esta información

Aclaración: Faltan los criterios para la selección de rubros de negocios de obras complementarias.

Respuesta: se presenta como criterio la experiencia

Aclaración: Faltan los criterios para definición del número de unidades de obras complementarias (oficinas, parqueaderos, racks, locales comerciales).

Respuesta: se presenta como criterio la experiencia

Aclaración: Faltan los criterios para la definición de tarifas y precios por unidad de obras básicas y complementarias.

Respuesta: no se presenta esta información

Aclaración: No se establecen las estimaciones de demanda por rubro de negocio, indicando tasas de ocupación y crecimiento proyectadas.

Respuesta: han sido señaladas las tasas de ocupación y de crecimiento proyectadas, mas no se estima la demanda.

Aclaración: Se debe presentar el detalle de ingresos estimados por rubro de negocio.

Respuesta: información ha sido presentada.

Aclaración: Se debe presentar el detalle de gastos operativos estimados por rubro de negocios, tanto para obras básicas y complementarias.

Respuesta: no se presenta esta información

Aclaración: Se debe presentar la estructura de financiamiento, incluyendo condiciones financieras de cada tipo de financiamiento (préstamos comerciales y financiamiento de concesiones).

Respuesta: falta la estructura de financiamiento para los hoteles.

Aclaración: Se debe presentar las tablas de amortización para egresos financieros, tanto de préstamos comerciales (Bancos y entidades financieras), como de financiamiento de concesiones.

Respuesta: falta la estructura de financiamiento para los hoteles.

Aclaración: Los flujos de caja presentados corresponden solo al proyecto completo, se tiene que presentar los flujos de caja de obras básicas.

Respuesta: información presentada, sin embargo los flujos no presentan desglose en gastos y costos, ni tampoco se están los datos con fórmulas.

Aclaración: Se debe presentar los criterios para definir las regalías fija y variable al MDMQ.

Respuesta: no se presenta criterios, más que lo definido en los pliegos.

Aclaración: Los flujos del proyecto presentados no presentan:

/

4

9.

- a. las regalías fijas y variables correspondientes al MDMQ.

Respuesta: No se presenta esta información

- b. Costo de fiscalización de obras.

- c. La inversión en reposición / depreciación.

Respuesta: No se presenta esta información

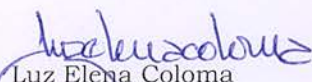
Aclaración: Los indicadores financieros presentados no contemplan las regalías al MDMQ?

Respuesta: indica que los indicadores financieros contemplan las regalías, mas no se verifica esta aseveración.

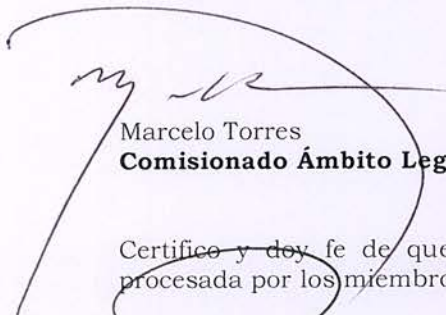
3. CONCLUSIONES Y RECOMENTACIONES

Con todas las consideraciones que anteceden, los miembros de la Comisión Técnica de Contratación, al verificar que las aclaraciones y corrección de errores presentados por el Consorcio Ciudad Bicentenario Unión Global, no complementan ni aclaran toda la información solicitada respecto de la Oferta Técnica misma que ha sido debidamente expresada en los Pliegos del procedimiento y al no cumplir con todos los requisitos, términos, condiciones y más bases del procedimiento, lo que imposibilita el ejercicio de calificación que debe realizar la Subcomisión Técnica, razón por la cual emiten informe desfavorable y resuelven no habilitar la Oferta Técnica a la siguiente fase del procedimiento público de selección.

Por lo señalado y de conformidad con la atribución prevista en el literal f. de numeral 5.2 del pliego del procedimiento, los miembros de la Comisión de Contratación recomiendan a la Gerente General, declare desierto el proceso.

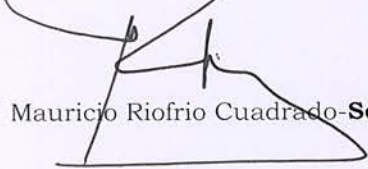

Luz Elena Coloma
Presidente


Patricio Gaybor Sotomayor
Comisionado Ámbito Productivo


Marcelo Torres
Comisionado Ámbito Legal


Bárbara Scholz
Comisionada Ámbito Arquitectónico

Certifico y doy fe de que la información que consta en este documento fue elaborada y procesada por los miembros de la Comisión en sesión de hoy martes 18 de marzo de 2014.


Mauricio Riofrio Cuadrado-**Secretario Comisión**