

## PREINFORME DE EVALUACIÓN



### 1. EVALUACION DE LAS PROPUESTAS

Se han evaluado las propuestas técnicas y económicas según los siguientes parámetros de los Postores Calificados **NEQUEN S.A.** (en adelante “**Postor 1**”) y **TRIMAR S.A.** (en adelante “**Postor 2**”), y se comparan solamente las propuestas técnicas que se han solicitado como “Obras Obligatorias Mínimas” (según ANEXO 1 Apéndice N°3 punto 2 “Obras Obligatorias” del Pliego “Concurso para la selección del Operador Logístico de la Zona 1 del ALN del Puerto Quequén, en adelante “Las Bases”) a realizar en el Plazo de adjudicación (10 años según punto 1.2.47 “Vigencia del Contrato” de las Bases, en adelante “el Plazo”), y el puntaje obtenido basado en ello determinará la **mejor oferta** y por ende, la adjudicación al Postor que la haya realizado.

En el caso de la Propuesta presentada por el Postor 1, teniendo en cuenta la aclaración formulada frente al pedido de aclaración efectuado por este Comité Evaluador, no se tendrán en cuenta las Obras Propuestas (adicionales a las Obras Obligatorias indicadas en las Bases) en la medida en que estén vinculadas a una eventual extensión del Plazo. También se tendrá en cuenta que en esa aclaración el Postor 1 incluyó dentro de las Obras Propuestas para ser realizadas durante el Plazo la construcción de un edificio administrativo para el CGPQ con una superficie mínima de 800 metros cuadrados, a entregar dentro del quinto año.

Se presenta a continuación, un resumen ejecutivo de ambas propuestas y luego la evaluación de las mismas enfocando a los puntos principales que influyen en la evaluación.

#### 1.1 OBRAS MINIMAS OBLIGATORIAS Y OBRAS PROPUESTAS

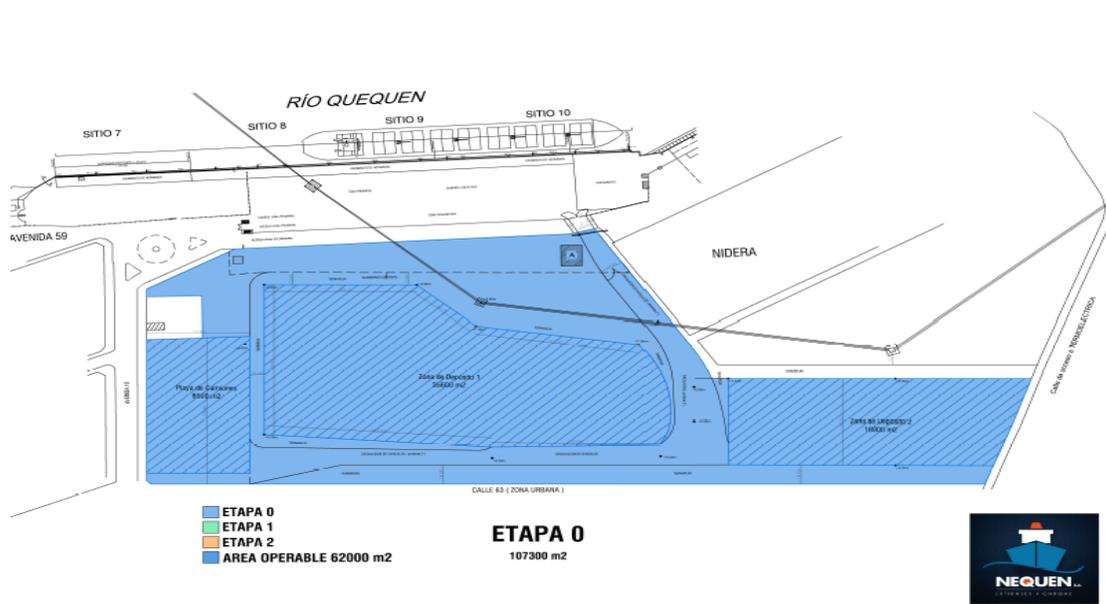
Las Obras Mínimas Obligatorias requeridas por las Bases fueron presentadas por ambos Postores, presentando sólo Obras Propuestas Adicionales a las requeridas, el Postor 1. Por lo tanto, toda la comparación y evaluación de las mismas para determinar la oferta óptima y ganadora, se realiza sobre las Obras Mínimas Obligatorias; sin dejar de destacar que es del interés del Consorcio las Obras Propuestas Adicionales presentadas por el Postor 1, debemos remarcar que las mismas sólo se considerarán si resultara adjudicatario, pasando a una etapa de negociación con dicho Postor.

##### 1.1.1 POSTOR 1

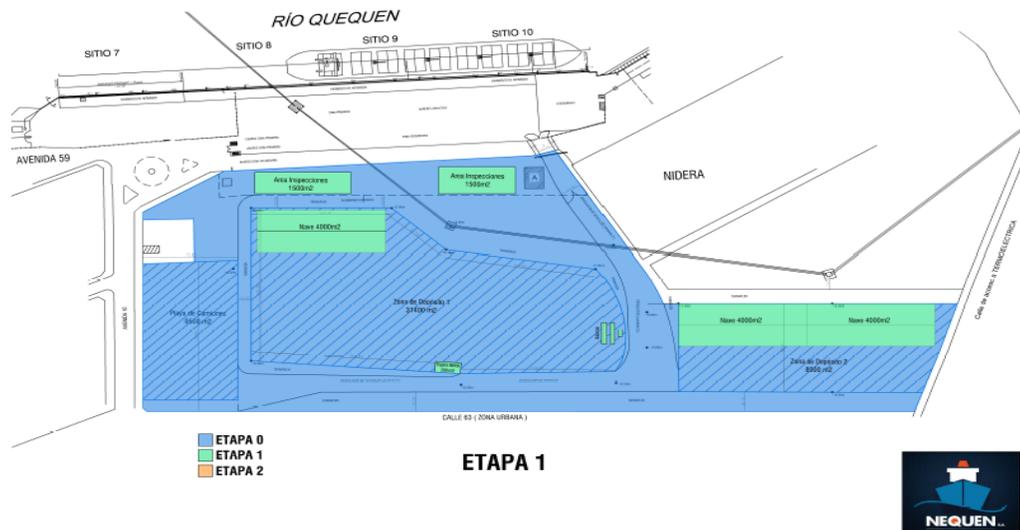
El Postor 1 ha organizado su propuesta con dos ETAPAS (0 y 1), para las Obras Mínimas Obligatorias, las cuales se exhiben a continuación:

- **ETAPA 0: INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y TERRENO:** De acuerdo a lo definido por el Comité Evaluador mediante Circular 4 se otorgarán 6,4 hectáreas útiles que sumados a la superficie destinada a la construcción de naves logísticas y el espacio afectado por servidumbre de electro ducto, taludes y áreas de maniobra y circulación totalizan 10 hectáreas sobre las cuales el Postor realizará su proyecto y propuesta. (ver PLANO 0.0 ANEXO 1)

PREINFORME DE EVALUACIÓN



- **ETAPA 1: OBRAS OBLIGATORIAS / BASICAS / REQUERIDAS:** Obras obligatorias que realiza el Postor para poder manejar la demanda estimada de Cargas de Proyecto, Contenedores de Piezas de Proyectos de Energías Renovables y Servicios logísticos a brindar en Naves Logísticas (depósitos previstos). (ver PLANO 0.1 ANEXO 1)



## PREINFORME DE EVALUACIÓN



Adicionalmente, el Postor 1, ha presentado las siguientes Obras Propuestas adicionales:

1. **NUEVO EDIFICIO CENTRAL, AUDITORIO Y ESTACIONAMIENTO: 3671 m<sup>2</sup>** para relocalizar el edificio actual del Consorcio de Gestión del Puerto de Quequén y arrendar oficinas y auditorio como un verdadero centro de negocios portuarios y del comercio exterior.
2. **CENTRO COMERCIAL: 1800 m<sup>2</sup>** de nuevos espacios para las áreas recreativas, restaurantes y locales comerciales.
3. **TRUCK CENTER: 2105 m<sup>2</sup>** al servicio de camiones (talleres y estacionamientos) y estación de servicios para vehículos y camiones.
4. **NUEVA PLAYA DE CONTENEDORES: 1000 m<sup>2</sup>** playa pavimentada para recibir parte de los contenedores de 40 pies y 20 pies, con soporte hasta 3 filas en altura para llenos y 6 para contenedores vacíos. Capacidad Anual estimada 3000 contenedores con una rotación de 4 días.

### 1.1.2 POSTOR 2

El Postor 2 ha organizado su presentación en 2 Etapas (1 y 2), según se exhibe a continuación:

•**ETAPA 1 OBRAS OBLIGATORIAS / BASICAS / REQUERIDAS:** Las indispensables para poder operar con las cargas de proyecto, en el terreno que se entregará, sin incluir los Depósitos Logísticos. Si se incluyen los hangares solicitados y las balanzas, además de una sala de espera y baños para operarios.

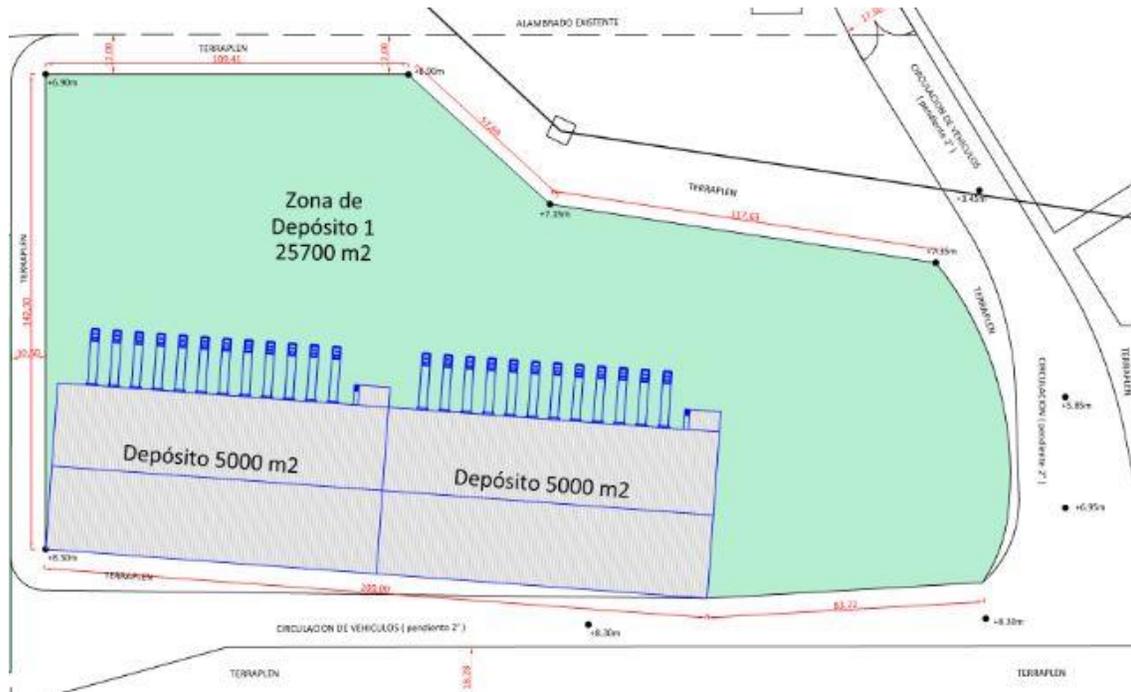
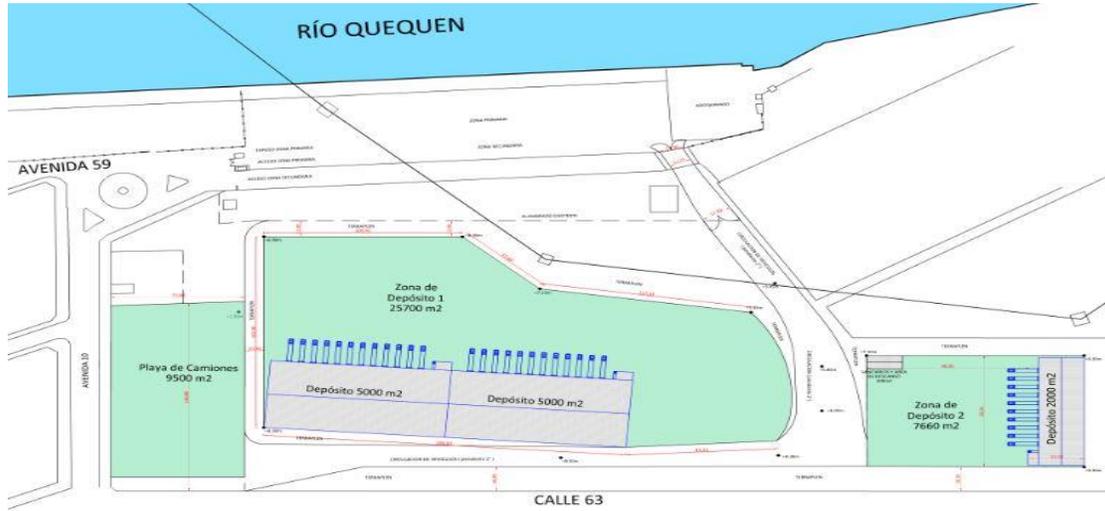


**7 HECTAREAS**

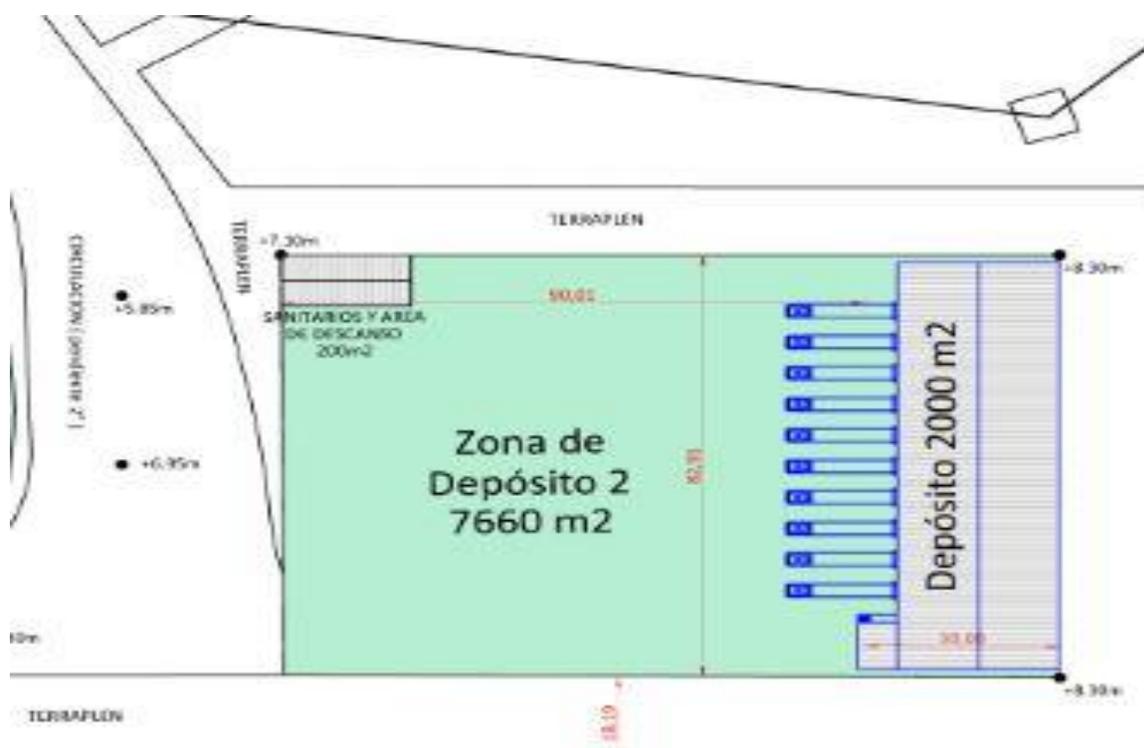
PREINFORME DE EVALUACIÓN



- **ETAPA 2:** se incluye ya la construcción de los Depósitos Logísticos de 2000 m<sup>2</sup> el año 6, de 5000 m<sup>2</sup> el año 8, y de 5000 m<sup>2</sup> el año 10, para completar las obras previstas obligatorias.



## PREINFORME DE EVALUACIÓN



Ratificando lo mencionado anteriormente, tomando en cuenta que sólo se considerarán las Obras Mínimas Obligatorias requeridas por las Bases para la evaluación, se realiza un Resumen Ejecutivo de lo presentado por ambos Postores, el cual conforma la Evaluación de éste Comité.

### 1.2 PRESUPUESTO DE LA INVERSION - CRONOGRAMA

#### 1.2.1 POSTOR 1

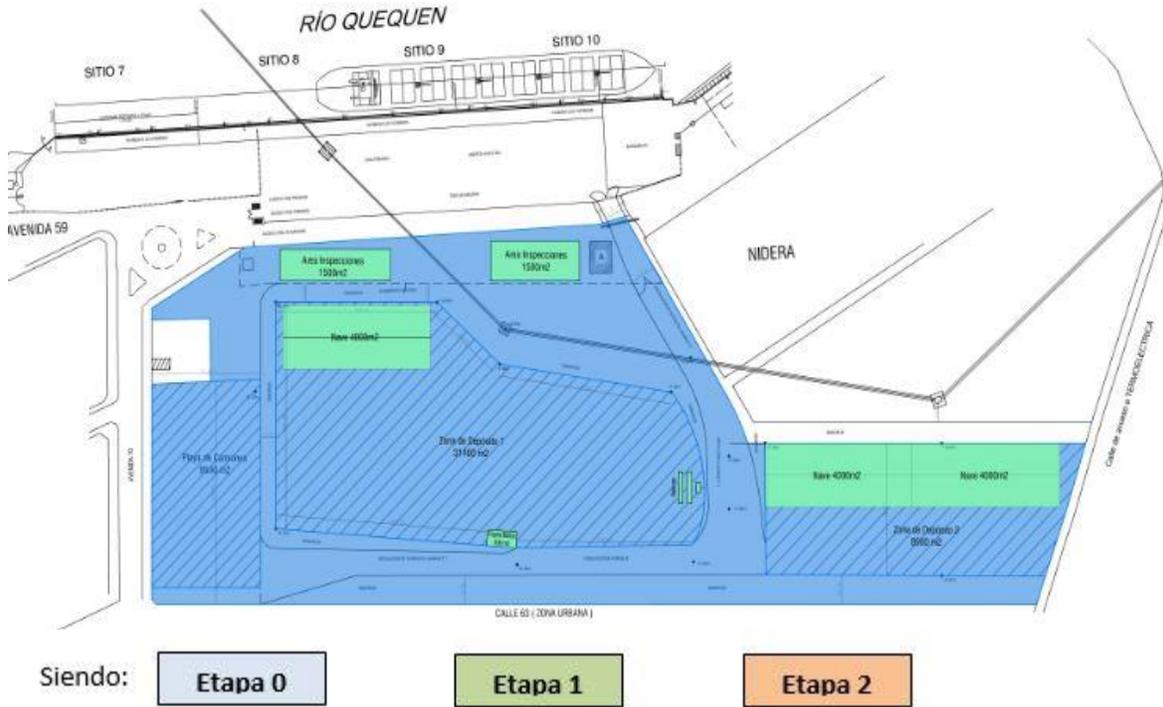
Tal como se mencionó anteriormente, el Postor 1 ha presentado un Plan de Ejecución de Obras Mínimas Requeridas por las Bases (Etapas 0 y 1), correspondiendo la Etapa 2 a las Obras Propuestas Adicionales.

Se exhibe a continuación la conformación de su Presupuesto de Inversión y Cronograma:

PREINFORME DE EVALUACIÓN



ETAPA 1: OBRAS OBLIGATORIAS – BASICAS



**TOTAL HECTAREAS: 10 HECTAREAS**

El Postor 1 presenta un presupuesto de Inversión de 8,4 millones de dólares, que se detalla a continuación:

Concurso para la selección del Operador Logístico  
de la Zona 1 del Área Logística Necochea (ALN) del Puerto de Quequén

PREINFORME DE EVALUACIÓN

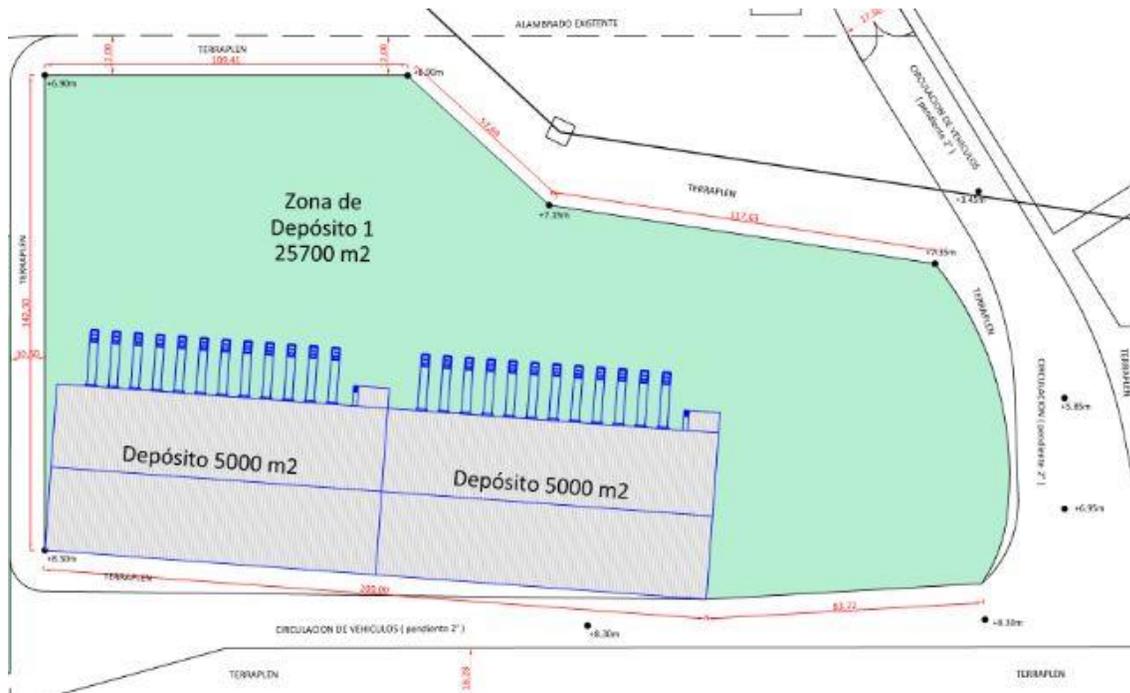
PRESUPUESTO DE INVERSIONES				OBRAS
Ítem	Concepto	ETAPA	OBLIGATORIA	Monto (U\$S)
1	Movimiento de tierras para explanación y cimentación en toda el Área incluida con arreglo al anteproyecto general	0	X	
2	Urbanización y habilitación del Área comprendida, incluye veredas, servicios básicos. Incluye 2.1 a 2.19	0	X	
2.1	Red de drenaje v encauzamiento de aguas superficiales	0	X	
2.2	Traza y conexiones para el encauzamiento de aguas residuales.	0	X	
2.3	Red de canalizaciones para instalaciones	0	X	
2.4	Red de abastecimiento y desagüe	0	X	
2.5	Instalación Eléctrica de transformación y distribución del suministro eléctrico incluye re potenciación.	0	X	
2.6	Acometida eléctrica subterránea	0	X	
2.7	Red de suministro y distribución eléctrica	0	X	
2.8	Red de iluminación exterior	0	X	
2.9	<b>Sistema de Circuito Cerrado de Televisión (CCTV)</b>	1	X	
2.10	Sistema de protección contra incendios	0	X	
2.11	Red de datos	0		
2.12	Cercado perimetral del Área bajo normas aduaneras	0	X	
2.13	<b>Cercado interno entre áreas funcionales (Zona Logística, Zona de Inspección. Zona Administrativa)</b>	1	X	
2.14	<b>Sistema de Control de Accesos</b>	1	X	
2.15	Estacionamiento de vehículos de carga	0		
2.16	Estacionamiento de vehículos livianos	0		
2.17	Vías de acceso desde muelles y desde red vial pública (separado por tipo de vehículos con ingreso independiente para acceso vehicular v	0		
2.18	Sistema vial interior	0		
2.19	Estructura de concreto armado para el cruce sobre los ductos de UPC	0		
3	Edificio Administrativo, Auditorio y Estacionamiento	2		
4	Truck Center	2		
5	Centro Comercial	2		
6	Playa de Contenedores	2		
7	<b>Módulo de sala de espera y servicios higiénicos y oficinas operarios</b>	1	X	USD 140.000
8	<b>Naves Logísticas (20% del Área operable) e infraest. Basica terreno</b>	1	X	USD 6.000.000
9	<b>Andenes para inspecciones de comercio exterior (techados)</b>	1	X	USD 600.000
10	<b>Nave para escáneres mínimo 1</b>	2	X	USD 60.000
11	<b>Balanzas de pesaje</b>	1	X	USD 100.000
12	<b>Sistema de lectura y gestión de tarjetas RFID</b>	1	X	USD 25.000
13	<b>Sistema de Gestión de Turnos de carga - descarga</b>	1	X	USD 25.000
14	<b>Centro de Control de Operaciones (CCO)</b>	1	X	USD 25.000
15	<b>Centro de Gestión de Residuos Solidos</b>	1	X	USD 25.000
16	<b>Obras civiles v equipamiento básico para la instalación escáneres</b>	1	X	USD 35.000
17	Áreas verdes	1 Y 2		USD 96.000
18	Proyecto y direccion de obras. Gerenciam. Tecnico y Comercial			USD 1.297.885
<b>TOTAL DE INVERSIONES SOLICITADAS Y PROPUESTAS</b>				<b>USD 8.428.884,60</b>

## PREINFORME DE EVALUACIÓN

### 1.2.2 POSTOR 2

Tal como se mencionó anteriormente, el Postor 2 ha presentado un Plan de Ejecución de Obras Mínimas Requeridas por las Bases (Etapas 1 y 2).

Se exhibe a continuación la conformación de su Presupuesto de Inversión y Cronograma:



El Postor 2 presenta un presupuesto de Inversión de 7,8 millones de dólares, que se detalla a continuación:

## PREINFORME DE EVALUACIÓN

COMPUTO Y PRESUPUESTO OBRAS REQUERIDAS							Monto (U\$S)
Ítem	Concepto	Cantidad	Unidad	PU	Unidad		
1	Movimiento de tierras para explanación y cimentación en toda el Área incluida con arreglo al anteproyecto general	lo hace el CGPQ					USD 0
2	Urbanización y habilitación del Área comprendida, incluye veredas, servicios básicos. REDES, CERCO, ETC incluye 2.1 a 2.19	lo hace el CGPQ					USD 0
2.13	Cercado interno entre áreas funcionales (Zona Logística, Zona de Zona de Inspección, Zona Administrativa)	2000	ml	100	U\$S/ml		USD 200.000
2.14	Sistema de Control de Accesos		GL		U\$S		USD 35.000
2.15	Estacionamiento de vehículos de carga	1000	m2	60	U\$S/m2		USD 60.000
2.16	Estacionamiento de vehículos livianos	200	m2	50	U\$S/m2		USD 10.000
2.17	Vías de acceso desde muelles y desde red vial pública (separado por tipo de vehículos)	lo hace el CGPQ					USD 0
2.18	Sistema vial interior	300	m2	60	U\$S/m2		USD 18.000
2.19	Estructura de concreto armado para el cruce sobre los ductos de UPC	lo hace el CGPQ					USD 0
3	Módulo de sala de espera y servicios higiénicos	100		500	U\$S/m2		USD 50.000
4	Naves Logísticas (20% del Área operable) e infraest. Básica terreno	12000		550	U\$S/m2		USD 6.600.000
5	Andenes para inspecciones de comercio exterior (techados)	3000		200	U\$S/m2		USD 600.000
6	Nave para escáneres mínimo 1	200		150	U\$S/m2		USD 30.000
7	Balanzas de pesaje	2	balanzas	30000	u\$S/u		USD 60.000
8	Sistema de lectura y gestión de tarjetas RFID						USD 30.000
9	Sistema de Gestión de Turnos de carga - descarga						USD 20.000
10	Centro de Control de Operaciones (CCO)						USD 20.000
11	Centro de Gestión de Residuos Sólidos						USD 20.000
12	Obras civiles y equipamiento básico para la instalación escáneres						USD 30.000
13	Áreas verdes	10.000,00	m2	6	U\$S/m2		USD 60.000
<b>TOTAL DE INVERSIONES SOLICITADAS Y PROPUESTAS</b>							<b>USD 7.843.000</b>

### 1.3 ESTUDIO DE DEMANDA - PROYECCIONES

#### 1.3.1 POSTOR 1

El Postor 1, presenta un detallado estudio de mercado del tema energías renovables, y también de contenedores, concluyendo en una demanda para los 10 años que se presenta también con proyecciones y una Visión de Negocios que se considera muy apropiada, con un escenario conservador de 229 molinos en 5 años, y en los primeros 10 años mover como máximo 10.000 Teus (contenedores) del Hinterland, más unos 4000 de proyectos de energías renovables:

PREINFORME DE EVALUACIÓN



Cargas de Proyecto

Se realizarán los servicios de playa y portuarios de las cargas de proyectos de distintos orígenes que según el estudio de mercado y demanda (ver punto siguiente) en su Escenario Pesimista permitirá movilizar 229 molinos en 5 años.

Contenedores

A medida de que en los primeros cinco años se desarrolla cargas de proyectos de aerogeneradores, se movilizan los contenedores que generan dichas cargas, que se consolidan con la importación de Paneles Solares y finalmente con cargas generales y contenedores del Hinterland de Exportación e importación. Según el estudio de demanda se alcanzan **10.000 Teus en el año 10.**

Servicios logísticos (Naves)

Finalmente, el manejo de cargas generales y contenedores de exportación y de importación, permitirán avanzar en el desarrollo de las Naves Logísticas, y Depósitos Fiscales, desarrollándose negocios de valor agregado a partir de la consolidación de cargas de exportación y desconsolidación de cargas de importación, llegando a necesitar 6250 m2 ya en el año 10.

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DEMANDA-MERCADO	Demanda carga de proyecto. EOLICOS	0,0582	0,0248	0,0489	0,0214	0,0532	-	-	-	-	-
		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	1. Carga de proyecto. EOLICOS	0,0563	0,0239	0,0472	0,0207	0,0514	-	-	-	-	-
	CONTENEDORES EN TEUS (PARQUES EOLICOS)	130	55	109	48	119	-	-	-	-	-
	1.1 CONTENEDORES TONS de AEROGENERADORES	0,0020	0,0008	0,0016	0,0007	0,0018	-	-	-	-	-
	2. Contenedores PANELES SOLARES	-	-	2.224	455	3.645	3.482	4.416	65	3.645	3.482
		-	-	0,636	0,130	1,042	0,996	1,263	0,019	1,042	0,996
	3.Contenedores otras cargas	-	-	-	-	2.685	4.067	5.532	7.125	8.897	10.909
	TOTAL CONTENEDORES	130	55	2.333	503	6.448	7.549	9.948	7.190	12.542	14.391

1.3.2 POSTOR 2

El Postor 2 presenta un análisis menos detallado del mercado de aerogeneradores y de contenedores, pero más desarrollado en Paneles solares, que lo lleva a la siguiente proyección:

- 152 MOLINOS EN 10 AÑOS
- SOLO 3500 TEUS CONTENEDORES DE PANELES SOLARES Y AEROGENERADORES

PREINFORME DE EVALUACIÓN



RESUMEN ESTIMADO	CARGAS DE PROYECTO- AEROGENERADORES									
CANTIDAD DE MOLINOS	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PROYECTO EN TONS	15.544,05	3.238,34	1.242,00	1.035,00	20.725,39	15.544,05	7.772,02	7.772,02	15.544,05	5.181,35
CONTENEDORES	18,00	4,00	1,00	1,00	24,00	18,00	9,00	9,00	18,00	6,00
NUMERO DE BUQUES	3	1	1	1	7	3	2	2	3	1

La Visión del Negocio del Postor 2 se centra sólo en Cargas de Proyecto.

1.4 PLAN OPERATIVO VIABILIDAD OPERATIVA

Si bien el pliego no exigía realizar una viabilidad operativa (Plan Operativo) el Postor 1, lo presentó justificando que no existirían problemas de congestión en el muelle por las nuevas operaciones.

1.4.1. POSTOR 1

El Postor 1 realizó un modelo operativo para carga de proyecto y contenedores:

*Cargas de Proyecto*

PLAN OPERATIVO CARGA PROYECTO	TRN ANUALES	0,11	0,05	0,09	0,04	0,16	0,06	0,13	0,04	0,16	0,06
	<b>CARGA DE PROYECTO</b>										
	Rendim. Ton/HORA	33,16	33,16	33,16	33,16	33,16	33,16	33,16	33,16	33,16	33,16
	Ton/buque prom	5,117	5,117	5,117	5,117	5,117	5,117	5,117	5,117	5,117	5,117
	Días prom. Buque	6,43	6,43	6,43	6,43	6,43	6,43	6,43	6,43	6,43	6,43
	TRN POR BUQUE PROMEDIO	10,234	10,234	10,234	10,234	10,234	10,234	10,234	10,234	10,234	10,234
	<b>Num de buques Totales</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>6</b>
	<b>Suma de TRN Días año</b>	<b>0,72</b>	<b>0,33</b>	<b>0,59</b>	<b>0,26</b>	<b>1,05</b>	<b>0,39</b>	<b>0,86</b>	<b>0,26</b>	<b>1,05</b>	<b>0,39</b>
	Horas de Trabajo Días	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
	Numero de Camiones año	832	354	698	306	760	-	-	-	-	-
	Cantidad de camiones días	11,765	11,012	12,063	11,899	-	-	-	-	-	-
	OCUPACION DE MUELLE SOLO CARGA DE PROYECTO	70,72	32,15	57,86	25,72	102,87	38,57	83,58	25,72	102,87	38,57
	DIAS DE TRABAJO AL AÑO	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
	<b>FACTOR DE OCUPACION TOTAL</b>	<b>20,21%</b>	<b>9,18%</b>	<b>16,53%</b>	<b>7,35%</b>	<b>29,39%</b>	<b>11,02%</b>	<b>23,88%</b>	<b>7,35%</b>	<b>29,39%</b>	<b>11,02%</b>

Se observa una viabilidad operativa con el uso del muelle sin problemas, según Factores de ocupación.

*Contenedores*

PLAN OPERATIVO CARGA CONTENEDORES	Rendim. Ton/HORA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
	TEUS/buque prom	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	
	Días prom. Buque	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	
	TRN POR BUQUE PROMEDIO	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	
	<b>Num de buques Totales</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
	<b>Suma de TRN Días año</b>	<b>0,003</b>	<b>0,003</b>	<b>0,007</b>	<b>0,003</b>	<b>0,021</b>	<b>0,024</b>	<b>0,031</b>	<b>0,024</b>	<b>0,038</b>	<b>0,045</b>
	Horas de Trabajo Días	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
	Numero de Camiones año	0,044	0,019	0,788	0,170	2,176	2,548	3,357	2,427	4,233	4,857
	Cantidad de camiones días	1	1	2	1	6	7	10	7	12	14
	OCUPACION DE MUELLE SOLO CONTENEDOR	0,46	0,46	0,92	0,46	2,75	3,21	4,13	3,21	5,04	5,96
	DIAS DE TRABAJO AL AÑO	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
	<b>FACTOR DE OCUPACION TOTAL</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,26%</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,79%</b>	<b>0,92%</b>	<b>1,18%</b>	<b>0,92%</b>	<b>1,44%</b>	<b>1,70%</b>
	TRN TOTALES AÑO	7.500	7.500	15.000	7.500	45.000	52.500	75.000	52.500	90.000	105.000
<b>numero de barcos totales</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	

## PREINFORME DE EVALUACIÓN



El Postor 1, según su análisis arriba a que no existen problemas operativos de congestión incluso sumando ambas cargas. Se arriba a un máximo de 30 % de factor de ocupación.

### 1.4.2. POSTOR 2:

Tal como éste Comité describe anteriormente, el Plan Operativo no forma parte de los requisitos de las Bases. El Postor 2 no presenta Plan Operativo.

## 1.5 DETERMINACION DE INGRESOS. TARIFAS

Se exhiben a continuación las presentaciones realizadas por ambos Postores en materia de Tarifas e Ingresos. Comparativamente, **se observa que el Postor 2 tiene tarifas más altas que el Postor 1, en el orden del 50% en promedio.**

### 1.5.1.A POSTOR 1

TARIFAS BÁSICAS		
TARIFA MOV. CARGA DE PROYECTO	USD 106,75	u\$s/TON
TARIFA PLAYA CARGA DE PROYECTO	USD 0,00	incluida en Tarif.mov
TARIFA MOV. CONTENEDORES	USD 150,00	u\$s/TEU -playa h/5 dias
TARIFA PLAYA CONTENEDORES	USD 150,00	adicional h/ 10 dias
RENTA GALPONES/NAVES	USD 60,00	u\$s/m2.AÑO

SUMA DE TARIFAS CONTENEDORES: 300 U\$S/TEU con hasta 10 días.

### 1.5.1.B POSTOR 2

- Descarga en Playa de Carga de Proyecto: 150 U\$S/ TONELADA, incluye playa hasta 30 días
- Manipuleo de Contenedores sean expo o impo: 350 U\$S / TEU, hasta 10 días

PREINFORME DE EVALUACIÓN



1.5.1.C POSTOR 1

				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>INGRESOS ETAPA 0</b>													
1. Estiba Carga de Proyecto	Tarifa	Unidad	% que se aplica	\$ 6,01	\$ 2,56	\$ 5,04	\$ 2,21	\$ 5,49	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		U\$\$/ton		\$ 6,01	\$ 2,56	\$ 5,04	\$ 2,21	\$ 5,49	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>2.Servicios Adicionales (Circular 6) estimados</b>				\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04
3. Estiba CONTENEDORES+ PLAYA 3 DIAS LIBRES	\$ 150,00	U\$\$/TEU		\$0,020	\$0,008	\$0,350	\$0,075	\$0,967	\$1,132	\$1,492	\$1,078	\$1,881	\$2,159
	% de contenedores que superan los 5 días h/10	20%		26	11	467	101	1.290	1.510	1.990	1.438	2.508	2.878
4. Ingreso por Playa adicional	\$ 150,00	U\$\$/m2.año		\$0,004	\$0,002	\$0,070	\$0,015	\$0,193	\$0,226	\$0,298	\$0,216	\$0,376	\$0,432
5.Arrendamiento de Oficinas	\$ 60,00	U\$\$/m2.año		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		m2 construidos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		% alquilado		0%	0%	0%	0%	20%	20%	30%	40%	50%	50%
6.Arrendamiento de naves Logísticas	\$ 60,00	U\$\$/m2.año		\$ -	\$0,024	\$0,048	\$0,144	\$0,144	\$0,144	\$0,288	\$0,288	\$0,360	\$0,360
		m2 construidos		-	4.000	4.000	8.000	8.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
		% alquilado		0%	10%	20%	30%	30%	20%	40%	40%	50%	50%
7.Arrendamiento deTruck Center	\$ 80,00	U\$\$/m2.año		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		m2 construidos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		% alquilado		0%	60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
8.Arrendamiento de Locales Comerciales	\$ 80,00	U\$\$/m2.año		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		m2 construidos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		% alquilado		0%	40%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>TOTAL INGRESOS ETAPA 0</b>				\$ 6,07	\$ 2,63	\$ 5,55	\$ 2,49	\$ 6,84	\$ 1,54	\$ 2,12	\$ 1,62	\$ 2,66	\$ 2,99

La proyección de Ingresos del Postor 1 diversifica ingresos con Cargas de Proyecto, generales y Contenedores, y con una demanda considerada en forma detallada, que según interpreta éste Comité permite obtener resultados mejores con tarifas inferiores que el Postor 2. El ingreso percibido en el Plazo es de **34,2 millones de dólares**.

1.5.1. D POSTOR 2:

CARGA DE PROYECTO		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
U\$\$/ton.	TARIFA	USD 150									
FACTURACION MILL. u\$\$/AÑO	TOTAL	USD 14,75	USD 2,33	USD 0,49	USD 0,58	USD 0,49	USD 3,11	USD 2,33	USD 1,16	USD 1,16	USD 2,33
<b>CONTENEDORES</b>											
U\$\$/TEU	TARIFA	USD 350,00									
FACTURACION MILL. u\$\$/AÑO	TOTAL	USD 1,27	USD 0,01	USD 0,23	USD 0,16	USD 0,04	USD 0,26	USD 0,24	USD 0,30	USD 0,01	USD 0,01
<b>TOTAL FACTURACION ESTIMADA</b>		USD 16,02	USD 2,34	USD 0,72	USD 0,74	USD 0,52	USD 3,37	USD 2,57	USD 1,47	USD 1,17	USD 2,34

El Postor 2 estima un Ingreso a percibir en el Plazo de **16,02 millones de dólares**.

1.6. DETERMINACION DE EGRESOS – COSTOS DE EXPLOTACION

1.6.1 COSTOS DE EXPLOTACION POSTOR 1

PREINFORME DE EVALUACIÓN



OPEX	2. OPEX	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	INVERSION EQUIPAMIENTO		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
INVERSION INFRAESTRUCTURA		\$ 0,16	\$ 0,25	\$ 0,26	\$ 0,33	\$ 0,34	\$ 0,35	\$ 0,35	\$ 0,42	\$ 0,42	\$ 0,42	\$ 0,42
OPEX		\$ 0,16	\$ 0,25	\$ 0,26	\$ 0,33	\$ 0,34	\$ 0,35	\$ 0,35	\$ 0,42	\$ 0,42	\$ 0,42	\$ 0,42

EXPLOTACION	PERSONAL ADMINISTRATIVO ASIGNADO AL PROYECTO	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31	\$ 0,31
	JORNALES , GASTOS DIRECTOS MAS GASTOS ADMIS	\$ 1,21	\$ 0,53	\$ 1,11	\$ 0,50	\$ 1,37	\$ 0,31	\$ 0,42	\$ 0,32	\$ 0,53	\$ 0,60	\$ 0,69
	OTROS TRIBUTOS Y PAGO DE CANON	\$ 0,59	\$ 0,36	\$ 0,56	\$ 0,35	\$ 0,64	\$ 0,29	\$ 0,32	\$ 0,29	\$ 0,36	\$ 0,38	\$ 0,41
	<b>3. COSTOS DE EXPLOTACION</b>	\$ 2,12	\$ 1,19	\$ 1,98	\$ 1,15	\$ 2,32	\$ 0,90	\$ 1,06	\$ 0,92	\$ 1,20	\$ 1,29	\$ 1,41
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EGRESOS	EGRESOS TOTALES 1+2+3	\$ 3,79	\$ 4,47	\$ 3,01	\$ 4,21	\$ 3,39	\$ 1,97	\$ 2,13	\$ 3,89	\$ 2,16	\$ 2,25	\$ 2,38

Se observan costos de explotación + Opex como “Egresos totales” en el Plazo de **31,26 millones de dólares**.

1.6.2 COSTOS DE EXPLOTACION POSTOR 2

EGRESOS		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
INVERSIONES		USD 0,54	USD 1,80						USD 2,75		USD 2,75
Mantenimiento de Infraestructuras	5% Inversion	USD 0,03	USD 0,12	USD 0,25	USD 0,25	USD 0,39					
Costos de Personal operativo y admin		USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15	USD 0,15
Otros gravámenes y canon		USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10	USD 0,10
<b>TOTAL EGRESOS ESTIMADO</b>		<b>USD 11,97</b>	<b>USD 0,82</b>	<b>USD 2,17</b>	<b>USD 0,37</b>	<b>USD 0,37</b>	<b>USD 0,37</b>	<b>USD 0,37</b>	<b>USD 3,25</b>	<b>USD 0,50</b>	<b>USD 3,39</b>

Se observan “Egresos totales” de **11,97 millones de dólares** en el Plazo.

1.7. CASH FLOW Y RESULTADOS

Finalmente se presentan los cash Flow y resultados de ambos Postores, teniendo como resultado el VAN (valor actual neto, a 10 años y al 12 % en dólares)

1.7.1 POSTOR 1

RESULTADO CONCESION TMLN	ETAPA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	CASH FLOW	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS		\$ 6,07	\$ 2,63	\$ 5,55	\$ 2,49	\$ 6,84	\$ 1,54	\$ 2,12	\$ 1,62	\$ 2,66	\$ 2,99
EGRESOS		\$ (2,82)	\$ (4,47)	\$ (3,01)	\$ (4,21)	\$ (3,39)	\$ (1,97)	\$ (2,13)	\$ (3,89)	\$ (2,16)	\$ (2,25)
INGRESOS MENOS EGRESOS		\$ 3,26	\$ (1,84)	\$ 2,55	\$ (1,73)	\$ 3,45	\$ (0,43)	\$ (0,01)	\$ (2,26)	\$ 0,50	\$ 0,74
	ACUMULADO	\$ 3,26	\$ 1,42	\$ 3,97	\$ 2,24	\$ 5,70	\$ 5,27	\$ 5,25	\$ 2,99	\$ 3,49	\$ 4,23

VAN INGRESOS	<b>\$ 20,29</b>	A 10 AÑOS 12% Tasa U\$S
VAN EGRESOS	<b>\$ -16,16</b>	A 10 AÑOS 12% Tasa U\$S
VAN (SALDO I-E)	<b>\$ 4,13</b>	A 10 AÑOS 12% Tasa U\$S

1.7.2 POSTOR 2

INGRESOS MENOS EGRESOS	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	USD 1,52	<b>-USD 1,45</b>	USD 0,37	USD 0,15	USD 3,00	USD 2,21	USD 1,10	<b>-USD 2,08</b>	USD 1,83	<b>-USD 2,61</b>
<b>VAN AL 12%, 10 AÑOS</b>	<b>\$ 4,02</b>									

## PREINFORME DE EVALUACIÓN



## 2. Método de Evaluación

Tal como se mencionó, éste Comité toma los parámetros de las Propuestas Básicas (sólo con Obras Mínimas Requeridas por las Bases) para determinar el puntaje:

$$\text{PT: PUNTAJE TOTAL} = 2 \times (60\% \times (A)) + 40\% \times (B); \text{ MAXIMO 10 PUNTOS}$$

Donde:

- (A) Puntaje de la propuesta técnica básica : máximo 5 puntos  
(B) Puntaje de la propuesta económica básica : máximo 5 puntos

Los parámetros a tener en cuenta son:

### **(A) COEFICIENTES PROPUESTA ECONOMICA**

#### **1. FACTOR DE COMPETENCIA: DE 1 A 5 PUNTOS MAXIMO**

$$\text{PUNTAJE (A)} = 5\% \times K1 + 5\% \times K2 + 5\% \times K3 + 80\% \times K4 + 5\% \times K5$$

**COEFICIENTES: (máximo 1 cada uno)**

- **K 1.= PRESUP. MINIMO/ PRESUP OFRECIDO:** *presupuesto de las obras obligatorias mínimo entre las dos propuestas sobre el Presupuesto ofrecido del grupo "N"*
- **K2: TARIFA MINIMA. CP / TARIFA OFRECIDA:** *Tarifa mínima ofrecida entre los grupos, sobre la Tarifa del Grupo "N"*
- **K3: TARIFA MINIMA. CONT / TARIFA OFRECIDA:** *Tarifa mínima ofrecida entre los grupos, sobre la Tarifa del Grupo "N"*
- **K4 = CANON MAXIMO / CANON OFRECIDO:** *Canon máximo ofrecido U\$S/mes entre las dos propuestas, sobre el Canon Ofrecido*
- **K5: VAN MINIMO / VAN OFRECIDO:** *(Valor Actual Neto al 12% en 10 años, mínimo entre las propuestas sobre el ofrecido por el grupo "N")*

De esta manera el mayor puntaje se otorgará al Postor que ofrezca más Canon (80% de peso sobre 100%), y al mismo tiempo tenga menores tarifas y menor VAN (estas cada una 5% del Peso).

### **(B) PROPUESTA TECNICA**

#### **2. CONTENIDOS**

Contenido de la Propuesta Técnica: 0 (No cumple) a 1 (Máximo)

Recursos Técnicos Disponibles: DE 0 A 3

- 0 : NO CUMPLE
- 1 : REGULAR
- 2 : BUENO
- 3. MUY BUENO

3. CAPACIDAD TECNICA: 0 a 2: 2 puntos máximo

Se efectúa la evaluación partiendo de los parámetros de ambas Propuestas **POSTOR 1 Y POSTOR 2:**

#### **(A) PUNTAJE OFERTA ECONOMICA: FACTOR DE COMPETENCIA NEQUEN**

## PREINFORME DE EVALUACIÓN

A) COEFICIENTES PROPUESTA ECONOMICA: NEQUEN	TOTAL PUNTAJE (A)					4,90
	K1	K2	K3	K4	K5	PUNTAJE
1. PRESUPUESTO	TARIFA	TARIFA	CANON	VAN	TOTAL	
OBRAS BASICAS	CARGA PROY	CONTENED	OFRECIDO	AL 12% 10 AÑOS		
miLL. u\$s	u\$s/ton	u\$s/teu	u\$s/MES	MILL. u\$s		
\$	8,43	106,75	300	\$ 15.000,00	\$ 4,13	
<b>1. FACTOR DE COMPETENCIA: DE 1 A 5 PUNTOS MAXIMO</b>	PESO DEL FACTOR					
<b>PESO DE LOS COEFICIENTES</b>	5%	5%	5%	80%	5%	100%
<b>PUNTAJES</b>	0,05	0,05	0,05	0,80	0,05	<b>4,90</b>
K 1.= PRESUP. MINIMO/ PRESUP OFRECIDO	0,93	1,00	1,00	1,00	0,97	
K2: TARIFA MINIMA. CP / TARIFA OFRECIDA						
K3: TARIFA MINIMA. CONT / TARIFA OFRECIDA						
K4 = CANON MAXIMO / CANON OFRECIDO:						
K5: VAN MINIMO / VAN OFRECIDO						

### (A) PUNTAJE OFERTA ECONOMICA: FACTOR DE COMPETENCIA TRIMAR

COEFICIENTES PROPUESTA ECONOMICA: GRUPO 2	TOTAL PUNTAJE (B) TRIMAR					3,84
	K1	K2	K3	K4	K5	PTOTAL
1. PRESUPUESTO	TARIFA	TARIFA	CANON	VAN	TOTAL	
OBRAS BASICAS	CARGA PROY	OFRECIDO	AL 12% 10 AÑOS			
miLL. u\$s	u\$s/ton	u\$s/teu	u\$s/MES	MILL. u\$s		
\$	7,84	150	350	\$ 4.000,00	\$ 4,02	
<b>1. FACTOR DE COMPETENCIA: DE 1 A 5 PUNTOS MAXIMO</b>						
	5%	5%	5%	80%	5%	100%
	0,05	0,04	0,04	0,21	0,05	<b>3,84</b>
	1,00	0,71	0,86	0,27	1,00	

En la oferta económica ha obtenido un puntaje superior el Postor 1 (NEQUEN) con 4,90 puntos sobre 5 posibles, contra 3,84 puntos del Postor 2 (TRIMAR).

### B) PUNTAJE OFERTA TECNICA NEQUEN

B) COEFICIENTES PROPUESTA TECNICA : NEQUEN	TOTAL PUNTAJE (B) NEQUEN					4,26
<b>2. CONTENIDOS</b>	Proyecto-Lay Out	Estudio de Demanda	plan de Negocios	TOTAL	peso	<b>2,76</b>
Contenido de la Propuesta Técnica: 0 No cumple a 1: maximo	0,8	1	0,8	2,6	60%	
Recursos Técnicos Disponibles : DE 0 A 3				3	40%	
0: NO CUMPLE						
1: REGULAR						
2: BUENO						
3. MUY BUENO						
<b>3. CAPACIDAD TECNICA : 0 a 2 : 2 puntos maximo</b>						<b>1,5</b>

### B) PUNTAJE OFERTA TECNICA TRIMAR

B) COEFICIENTES PROPUESTA TECNICA	TOTAL GRUPO 2					4,08
<b>2. CONTENIDOS</b>	Proyecto-Lay Out	Estudio de Demanda	Plan de Negocios	TOTAL	peso	<b>2,58</b>
Contenido de la Propuesta Técnica: 0 No cumple a 1: maximo	0,8	0,7	0,8	2,3	60%	
Recursos Técnicos Disponibles : DE 0 A 3				3	40%	
0: NO CUMPLE						
1: REGULAR						
2: BUENO						
3. MUY BUENO						
<b>3. CAPACIDAD TECNICA : 0 a 2 : 2 puntos maximo</b>						<b>1,5</b>

En cuanto a la Propuesta Técnica, éste Comité ha calificado al Postor 1 con 4,26 puntos sobre 5, mientras que al Postor 2 con 4,08 sobre 5.

### PUNTAJE TOTAL (A) + (B)

Se efectúa el cálculo:

$$PT: PUNTAJE TOTAL = 2 \times (60\% \times (A)) + 40\% \times (B); \text{ MAXIMO 10 PUNTOS}$$

## PREINFORME DE EVALUACIÓN

- **POSTOR 1 - NEQUEN: 9,16 PUNTOS**
- **POSTOR 2 - TRIMAR: 7,92 PUNTOS**



### DICTAMEN DE LA EVALUACION REALIZADA:

- 1. EVALUACION:** Por la evaluación de los Sobres 2 (PROPUESTA TECNICA) y 3 (OFERTA ECONOMICA) presentados por los Postores, **éste Comité determina que ha resultado la mejor Oferta la del Postor 1 - NEQUEN S.A. con 9,16 puntos (sobre 10), frente a 7,92 puntos (sobre 10) del Postor 2 - TRIMAR S.A.**  
El canon ofrecido por el Postor 1 - NEQUEN S.A supera ampliamente el ofrecido por el Postor 2 - TRIMAR S.A, y esto ha sido el factor determinante para el resultado.
- 2. ADJUDICACION:** Por lo mencionado precedentemente en numeral 1 del Dictamen se **recomienda la adjudicación del AREA LOGISTICA NECOCHEA (A.L.N)** por el Plazo al **Postor 1 - NEQUEN S.A.**
- 3. OTRAS CONSIDERACIONES:** sin perjuicio de lo expuesto y determinado por éste Comité, lo cual se encuentra en un todo de acuerdo con lo indicado en las Bases y correspondientes Circulares, creemos adecuado ratificar que el Postor 1 ha presentado un Plan de Obras Propuestas adicionales a las requeridas por las Bases, éste Comité sugiere que una vez producida la adjudicación se de análisis a las Propuestas adicionales, las cuales entendemos se encuentran dentro de los intereses que éste Consorcio persigue y se inicie las conversaciones que resulten pertinentes.