

Dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas N° 56 /2021

Expediente: CUDAP: EXP-MPF:N° 408/2021

Iniciador: Secretaría General de Administración

Objeto: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, PROVINCIA HOMÓNIMA, PARA SER DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE UNIFICADA DEL MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE LA NACIÓN

En la fecha se reúnen los miembros de la Comisión Evaluadora de Ofertas, a los efectos de emitir el Dictamen previsto en el Capítulo VII del Reglamento aprobado por la Resolución PGN N° 1107/2014 y la Resolución ADM N° 173/06.

Luego de haber realizado el estudio y análisis de las ofertas presentadas en el procedimiento de selección (Licitación Pública N° 35/2021), se procede a evaluar:

- I. Antecedentes
- II. Aptitud de los oferentes
- III. Análisis de las Ofertas
- IV. Notificación

-I-

Que a fs. 1/18, la Secretaría General de Administración impulsó la contratación de la que aquí se trata.

Que a fs. 1/22, obran las Especificaciones Técnicas pertinentes elaboradas por el Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia

Que a fs. 30, luce agregado el Formulario de Autorización de Gasto donde consta un costo estimado de PESOS SESENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS (\$ 68.058.900,00), conforme un costo total locativo de PESOS SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL (\$ 64.818.000,00), a un costo mensual estimado de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL QUINIENTOS (\$ 1.800.500) por el término de tres (3) años, con un plazo de vigencia considerado a partir del mes de noviembre de 2021 y PESOS TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS (\$ 3.240.900,00) en concepto de una eventual comisión inmobiliaria.

Que a fs. 45/46, obra la Solicitud de Gastos N° 62/2021 -en estado autorizado-, según lo remitido por el Departamento de Presupuesto (fs. 47).

Que la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones (DUOC) confeccionó el Pliego de Bases y Condiciones y de Especificaciones Técnicas, acompañado del correspondiente proyecto de Resolución que aprueba el llamado para la Licitación Pública de que se trata (fs. 32/42).

Que a fs. 49/51, la Asesoría Jurídica expresó que el acto puede prosperar (Dictamen N° 15.629).

Que a fs. 53/63, luce la Resolución ADM N° 221/2021, de fecha 8 de septiembre de 2021, mediante la cual el Procurador General de la Nación interino, Doctor Eduardo Casal, autorizó a convocar la Licitación en cuestión.

Que se cursaron invitaciones a veintitrés (23) firmas (fs. 82/104). Se puso en conocimiento a la U.A.P.E (fs. 105), al Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la provincia de Córdoba (fs. 106) ya la Cámara de Corredores Inmobiliarios de la provincia de Córdoba (fs. 107). Por último, se dio cumplimiento a la publicidad y difusión en el sitio Web de la PGN (fs.115) y en el Boletín Oficial de la República Argentina (fs. 116/118).

Que a fs. 129, luce el Acta de Apertura N° 74/2021 de la Licitación Pública N°35/2021, de fecha 8 de noviembre de 2021, con la presentación de las siguientes ofertas:

Oferta N° 1: PUCARA CONSTRUCCIONES S.A. (CUIT N° 30-59868033-3), junto a la Inmobiliaria Interviniente RICARDO EMILIO ROGNONI(CUIT N° 20-14365322-7).CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE CON 00/100 (\$ 19.494.189,00) y un monto de PESOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA CON 00/100 (\$ 24.208.470,00) en concepto de comisión inmobiliaria.

Oferta N° 2: HENISA SUDAMERICANA S.A. (CUIT N° 33-66821775-9) junto a la Inmobiliaria Interviniente RICARDO EMILIO ROGNONI (CUIT N° 20-14365322-7). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA CON 00/100 (\$ 14.995.530,00) y un monto de PESOS DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 00/100 (\$ 18.622.684,00) en concepto de comisión inmobiliaria.

Oferta N° 3: VESINM S.A.C. y F. (CUIT N° 30-50486764-8). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CON 00/100 (\$ 1.643.000,00) y un monto de PESOS DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 (\$ 2.957.400,00) en concepto de comisión inmobiliaria.

Oferta N° 4:VANESA DURAN S.A. (CUIT N° 30-70737912-6), junto a la Inmobiliaria Interviniente WORLD PLACE S.A.(CUIT N° 30-70980538-6). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL CON 00/100 (\$ 2.610.000,00) y un monto de PESOS CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL CON 00/100 (\$ 5.670.000,00) en concepto de comisión inmobiliaria.

Que a fojas 582/583 luce el Cuadro Comparativo de Ofertas, confeccionado por el Departamento de Contratos Inmobiliarios en donde se consigna el grado de cumplimiento de los requerimientos formales del Pliego Bases y Condiciones de los aludidos oferentes y cuyas observaciones fueron tenidas en cuenta al momento de emitir el presente dictamen.

-II-

En orden a la aptitud de los oferentes, elevadas las actuaciones a esta Comisión Evaluadora de Ofertas y del estudio de las ofertas recibidas, no resultó necesario proceder a la solicitud de subsanaciones ni aclaraciones.

-III-

En primer lugar, corresponde señalar que esta Comisión Evaluadora requirió al Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia la



intervención técnica de su competencia, circunscripta a las Ofertas N° 3 –VESINM SACYF- y la Oferta N°4 – VANESA DURAN SA-.

Por ello, corresponde dar cuenta de los motivos de orden económico que fundamentan que las Ofertas N° 1 -PUCARÁ CONSTRUCCIONES S.A.- y N° 2 -HENISA SUDAMERICANA S.A.- hayan sido sustraídas del análisis técnico.

Así las cosas, en punto al análisis económico, cabe señalar que la adquisición de bienes “al menor costo posible” es una de las características del objeto del Reglamento de Compras y Contrataciones de este organismo (v. art 1 del Anexo de la Res. PGN N°1107/14); y que el costo estimado fue establecido por el área técnica requirente de los bienes de los que aquí se trata (v. art. 21 h) del Reglamento mencionado), por lo que corresponde considerarlo, en principio, como un factor objetivo de análisis de la conveniencia económica de los precios ofertados (v. Capítulo III del Reglamento para el funcionamiento de esta Comisión – Res PGN N° 1717/14).

En ese sentido, por tratarse de un procedimiento de selección cuyo objeto es la locación de un inmueble, rige el Reglamento de Compras y Contrataciones –aprobado por Resolución PGN N°1107/14- y también el Reglamento para Locación de Inmuebles – aprobado por Resolución ADM N° 173/06- (v. art. 1 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, aprobado por Resolución ADM N° 221/21). En virtud de ello, el procedimiento para el establecimiento del canon locativo mensual presenta *cierta especificidad* en cuanto a que consta de un primer momento de presentación de las ofertas –con un canon locativo mensual propuesto y una posible comisión inmobiliaria- y, luego, un segundo momento en el que el organismo gestiona una tasación oficial, a cuyo resultado se condiciona la adjudicación de la oferta de la que se trate (v. art. 12, inc. e. del Reglamento para Locación de Inmuebles y art. 12 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares). Así, en la actual etapa de evaluación de las ofertas corresponde su análisis económico, no en relación a su adecuación a los valores de mercado, aspecto que se constata con la tasación oficial, sino en relación al costo estimado establecido por el Organismo. Esto, vale la aclaración, se verifica en este tipo de trámites, también en virtud de la variedad que pueden presentar los inmuebles entre sí.

Al respecto, corresponde señalar que “el costo estimado no es un límite reglamentariamente estanco, sino [que] se trata de un parámetro a evaluar por parte de la autoridad decisora dentro de otros para determinar la oferta más conveniente a los intereses del organismo, ello siempre con el límite del principio de razonabilidad previsto en el art. 28 de la Constitución Nacional que irradia su fuerza expansiva a todos los actos estatales, incluso a los contratos que instrumentan las licitaciones (Dictamen ONC N°249/2015)” (Dictamen AJ N°15.919). Además, el costo estimado permite, sobre todo en contrataciones de alto costo económico como la presente, orientar respecto a la planificación presupuestaria del organismo, esto es, presenta *una idea aproximativa* respecto a la cuantía de recursos dinerarios que el organismo planea asignar a ese gasto y, se entiende, de los que dispone.

Ahora bien, en el caso de las ofertas N°1 y N°2, el monto ofertado como canon locativo mensual -\$ 19.494.189 y \$14.995.530, respectivamente-, aun con los descuentos propuestos para el primer y segundo año, *excede en tal magnitud y con tal exorbitancia el costo estimado por el área técnica -\$ 1.800.500-* que esta Comisión recomendará su desestimación, por resultar económicamente inconvenientes a los intereses del organismo.

A la par que el área técnica realizaba el análisis de su competencia, esta Comisión requirió a la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones que, por su intermedio, solicitara a la oferta N° 4 –VANESA DURÁN S.A.-, que presentara copia certificada de los instrumentos a través de los cuales se constituyeron las hipotecas que gravan el inmueble ubicado en la calle Corro 317. En cumplimiento de esta observación presentaron una

Constancia emitida por Escribano Público en la que dejó constancia que “se encuentra en trámite la Cancelación de las Hipotecas” que a continuación detalló (v. fs. 588 y 592).

También se le solicitó a esa firma que aclarara el monto de su cotización identificado como “Comisión inmobiliaria a adicionar (en caso de corresponder) PESOS CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL (\$5.670.000)” (v. fs. 475). Ello, teniendo en cuenta el canon locativo mensual cotizado -\$2.610.000-, la duración estipulada de tres años (v. Planilla Anexa II) y el punto 6. d) del artículo 6 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige la presente, en el que se establece que “En el caso de intervención de inmobiliaria, deberá indicarse el valor de la comisión correspondiente, IVA incluido, que en ningún caso podrá exceder del 5% del monto total de la operación (Art. 25 inciso c) – Ley Provincial N° 9445)”. Lo que fue cumplido en tiempo y forma (v. fs. 593).

Luego, analizada la respuesta a la primera observación, fue necesario dar curso a nuevos pedidos de aclaraciones (v. fs. 598). En ese orden, se le debió requerir nuevamente a la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones que por su intermedio solicitara a la oferta N° 4 –VANESA DURÁN S.A.–, que aclarara la leyenda incluida en la Constancia emitida por Escribano Público del pasado 3 de diciembre del año en curso, en la que hace constar que “se encuentra en trámite de Cancelación de las Hipotecas que afectan el inmueble inscripto en Matrícula 483.230 del departamento Capital (11)”. Ello, toda vez que no se dilucida con claridad si se refiere a que aún no ha sido finalizada su cancelación, o bien, han sido canceladas y aún resta la Inscripción de la cancelación –el levantamiento de las hipotecas- en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En segundo lugar, se le solicitó que aclarara la Constancia emitida por Escribano Público del pasado 3 de diciembre del año en curso, en la que menciona entre las Hipotecas que enumera “Hipoteca a favor de Garantizar SGR por \$830.000 otorgada en Escritura 78 A del 13.07.2006 por ante el suscripto, anotada el D°3358/2006”. Ello, dado que la hipoteca que figura como constituida en esa fecha e identificada con el número 4 en el Informe del Registro de la Propiedad Inmueble se eleva a la suma de \$850.000.

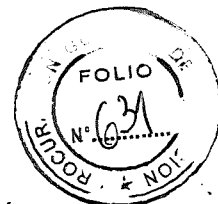
En tercer lugar, se le solicitó que aclarara si la Hipoteca identificada con el número 5 en el Informe del Registro de la Propiedad Inmueble y que figura como constituida en “En 1°gdo. Por \$1.000.000, a f/de GARANTIZAR S.G.R. C.uit: 30-68833176-1, dom. En Bs. As. Escrit. 94 del 24/8/10. Esc. Carranza. Reg. 177. Cert.42618/10. D°HIP. 4269 del 9/9/10. I. DEF./Of. 15/9/10.-” ha sido cancelada. Ello, toda vez que no ha sido incluida en la Constancia emitida por Escribano Público del pasado 3 de diciembre del año en curso y enviada a este Organismo.

Por último, se le solicitó que enviara el archivo digital complementario que aclare los puntos anteriores y en el que se deje constancia respecto a la ausencia de gravámenes sobre el inmueble, con la correspondiente firma digital o bien, la firma ológrafa en original. Ello, dado que se ha enviado una impresión del archivo con firma digital y ológrafa, que ha sido, a su vez, escaneada, lo que no permite la corroboración de la firma digital (v. fs. 598). Todo lo cual fue cumplido en tiempo y forma (v. fs. 600/601).

Dicho esto, cabe señalar que el área técnica remitió su Informe técnico, en el que identificó la ubicación geográfica de cada uno de los inmuebles ofertados, desagregó y describió cada una de las características del Chequeo de estado edilicio, adjuntó un anexo fotográfico de cada inmueble ofertado y planos(v. fs. 605/624).

Finalmente, concluyó que la oferta N°3 “*si bien cumple con varios requisitos exigidos por las ET [Especificaciones Técnicas], NO CUMPLE con ítems fundamentales, a saber:*

Superficie inadecuada: *si bien la superficie total según oferta es de 2387,50 m2, la superficie útil para uso de oficinas, según los estándares del MPF, es un 51% de la misma. Todo el subsuelo, que actualmente se encuentra adecuado para salas de capacitación, resulta inadecuado para instalar*



oficinas y despachos, dado que los ambientes no poseen iluminación y ventilación natural, ni posibilidades de proveerla. Este porcentaje de superficie útil reduce la superficie para oficinas a aproximadamente 1200 m², de las cuales, solo las que se ubiquen contra las fachadas tendrán posibilidad de iluminar y ventilar en forma natural (aproximadamente 1/3 de la superficie útil).

Espacialidad inadecuada: la configuración espacial en bloque, donde las tres plantas del edificio ocupan la totalidad de la superficie del terreno, limita las posibilidades de brindar iluminación y ventilación natural a todos los ambientes, como se detalló en el punto anterior y, además, restringe las posibilidades de adecuar funcionalmente a las necesidades y usos del MPF.

Requiere intervención: para su ocupación, requiere obras de adecuación importantes, que implican desde el armado de la tabiquería divisora necesaria (aunque sea mínima) hasta readecuación de la distribución de los conductos de aire acondicionado, con la consecuente modificación de cielorrasos, iluminación y tendidos eléctricos. Los dos salones abiertos de planta baja y alta, requieren tareas que revisten tiempo y recursos económicos onerosos.

Requiere una revisión completa de las instalaciones y servicios: teniendo en cuenta el tiempo en desuso y el informe sobre los equipos de aire, para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones, se debe realizar un chequeo con puesta en marcha, para determinar si se necesita realizar reparaciones, reemplazos o sustituciones de alguno de los sistemas”.

Respecto a la Oferta N°4, concluyó que “[l]a oferta completa, considerando ambos edificios, **CUMPLE** con los requisitos fundamentales, a saber:

Superficie adecuada: ofrece una superficie total de casi 2500 m².

Espacialidad adecuada: permite la adecuación de los espacios de trabajo a las necesidades del MPF.

Requiere poca intervención: ofrecen la posibilidad de ser ocupados en forma inmediata. Las intervenciones que requieren refieren solamente a la distribución de los espacios de trabajo y a la adecuación de las sectorizaciones a eliminar o construir”.

Luego, esta Comisión realizó una nueva consulta, ahora técnica, en la que solicitó a la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones que, por su intermedio, requiriera a la Oferta N°4 que aclare si en ambos edificios ofertados (Miguel del Corro 317 y Pasaje Cuchi Corral 685) la instalación eléctrica cuenta con la correspondiente la puesta a tierra en cada una de ellas y si el medidor eléctrico conectado en el edificio Pasaje Cuchi Corral 685, corresponde al de obra o ya fue colocado el definitivo a su nombre. Lo que fue subsanado en tiempo y forma (v. fs. 627/628).

En este punto corresponde señalar que, si bien la oferta N° 4, la única técnicamente válida, se encuentra por sobre el costo estimado, se recomendará su adjudicación, puesto que aún resta dar curso a la tasación oficial, a cuyo resultado, como se explicó previamente, se condiciona la adjudicación de la oferta de la que se trate (v. art. 12, inc. e. del Reglamento para Locación de Inmuebles). En ese sentido, si normalmente se entiende que el porcentaje del 20% opera como criterio para evaluar económicamente las ofertas pero que no funciona como un criterio limitativo estricto ni excluyente a la hora de evaluar económicamente las ofertas y que esta Comisión puede válidamente matizar su análisis con una serie de motivos que resultarían razonables a los efectos de dictaminar,

más aún, entonces, corresponde alivianar ese criterio en este tipo de trámites de locación (v. Dictamen CEO N°34/21).

Además, esta Comisión tiene en cuenta que la anterior Licitación Pública N° 22/19, de idéntico objeto, fue declarada fracasada (v. Resolución ADM N° 368/19) y también que, dado el carácter de recomendación que poseen normativamente los dictámenes de esta Comisión, esta interpretación podrá ser dejada de lado, de así considerarlo la autoridad, en ocasión de disponer el acto administrativo de adjudicación que corresponda.

En consecuencia, examinadas las ofertas recibidas, los antecedentes enumerados, lo establecido en Punto 18 **"Evaluación de las ofertas"** del PBC, en el presente Dictamen se recomienda con relación a la LICITACIÓN PÚBLICA N° 35/2021:

- i. ADJUDICAR a la firma VANESA DURAN S.A. el Renglón N° 1 (Único). Ello, sin perjuicio de lo establecido en el art. 12, inc. e) del "Reglamento para locación de inmuebles", aprobado mediante Resolución ADM N°173/06.
- ii. DESESTIMAR las Ofertas N° 1 y N°2, puesto que resultan económicamente inconvenientes a los intereses del Organismo.
- iii. DESESTIMAR la Oferta N°3, dado que no cumple con las Especificaciones Técnicas del Pliego.


-IV-


En orden a la aprobación de lo actuado, deberá notificarse el resultado logrado a las empresas que han participado en el presente procedimiento.

Se devuelven las presentes actuaciones a la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones, sirviendo el presente como atenta nota de envío.

Buenos Aires, 23 de diciembre de 2021.-


Lic. VICTORIA CASANOVAS
Procuración General de la Nación


Abog. M. Soledad Ramati
Procuración General de la Nación


Abog. Gabriel Ruiz
Procuración General de la Nación

