



**Dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas N° 4 / 2022**

Expediente: CUDAP: EXP-MPF: N° 6219/2019

Iniciador: Dirección de Logística y Gestión Edilicia

Objeto: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, PARA SER DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS DEL MINISTERIO PÚBLICO FISCAL.

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° 08/2022), se procede a evaluar:

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

-|-

Que a fs. 72, la Secretaría General de Administración impulsó la contratación de la que aquí se trata.

Que a fs. 74, luce agregado el Formulario de Autorización de Gasto donde consta un costo estimado de PESOS CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA (\$ 172.659.870,00), conforme un costo total locativo de PESOS CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL (\$ 165.780.000,00), por un plazo contractual de treinta y seis meses, a un canon locativo mensual estimado en la suma de PESOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL (\$ 4.605.000) y añadiendo el valor de una posible comisión inmobiliaria en la suma de PESOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA (\$ 6.879.870).

Que el Departamento de Contratos Inmobiliarios 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. 78/89).

Que a fs. 97/100, la Asesoría Jurídica expresó que una vez cumplimentada la observación efectuada en el punto 20, no median reparos de índole legal para emitir el acto sometido a consulta (Dictamen N° 15.894).

Que a fs. 154/164, luce la Resolución ADM N° 83/2022, de fecha 20 de abril de 2022, mediante la cual el Procurador General de la Nación interino, Doctor Eduardo Casal, autorizó a convocar la Licitación en cuestión.

Que a fs. 175/177, obra la Solicitud de Gastos N° 52/2022 -en estado autorizado-, según lo remitido por el Departamento de Presupuesto (fs. 178).

Que se cursaron invitaciones a treinta y cinco (3) firmas (fs. 191/208). Se puso en conocimiento a la U.A.P.E (fs. 208 -vta.), al Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (fs. 209), al Centro de Martilleros y Corredores (fs. 209 -vta.), a la Cámara Inmobiliaria Argentina (fs. 210) y publicado en el diario La Nación (fs. 211 y 214).

10 1

Por último, se dio cumplimiento a la publicidad y difusión en el sitio Web de la PGN (fs.190) y en el Boletín Oficial de la República Argentina (fs. 187, 212 y 215).

Que a fs. 235, luce el Acta de Apertura N° 23/2022 de la Licitación Pública N° 8/2022, de fecha 3 de junio de 2022, con la presentación de la siguiente oferta:

- NAYA S.A. (CUIT N° 33-65452224-9), con un CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 1.680.000).

Que a fojas 344 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 del aludido oferente y cuyas observaciones fueron tenidas en cuenta al momento de emitir el presente dictamen.

-II-

En orden a la aptitud del oferente, elevadas las actuaciones a esta Comisión Evaluadora de Ofertas y del estudio de las ofertas recibidas, se requirió la presentación de la copia certificada del título de propiedad completo o de la escritura de compra venta del inmueble ofertado, lo que se cumplió en tiempo y forma (fs. 347 y 363/368).

-III-

En relación al análisis técnico de la oferta recibida, esta Comisión Evaluadora requirió al Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia la intervención de su competencia (fs. 371).

El área técnica remitió su Informe técnico, en el cual se indica:

*“...En líneas generales, el inmueble **CUMPLE con todos los requisitos de las Especificaciones Técnicas...**” para luego continuar, “Las observaciones del equipo técnico que relevo la propiedad, coinciden en destacar que previo a su ocupación deben realizarse tareas de verificación de funcionamiento de todas las instalaciones, y realizar algunos trabajos de reparación constructiva en sectores puntuales, como carpinterías de fachada y humedades en cielorrasos de 4° piso, entre otras menores”.*

Así las cosas y de acuerdo a lo señalado, es que esta Comisión procedió a solicitar al Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia, la ampliación del mismo, ello en virtud de lo estipulado en el Punto 4.1 de las Especificaciones Técnicas del P.B.C. el cual establece que: *“Cada inmueble ofertado deberá contar con un estado de conservación que permita su inmediata ocupación, y que en caso de requerir alguna intervención previa a su ocupación efectiva, demande tareas de baja complejidad, que no condicionen el uso del edificio o una de sus partes”* (fs. 394).

Luego, habiendo el área técnica remitido la ampliación del informe técnico solicitada, de su lectura se desprende que la firma oferente incurre en distintos incumplimientos, a saber:



- El oferente no incluyó en su propuesta las superficies correspondientes a los espacios comunes del 1° al 5° piso, dándose la situación particular de que los sanitarios correspondientes al 5° piso se encuentran dentro de la Unidad Complementaria II -área común- cuya superficie no se incluye en la oferta; asimismo la oferta excluye explícitamente el 2° subsuelo, al cual se accede a través de la Unidad Funcional 8 -si incluida en la oferta- y por lo tanto constituyendo una servidumbre de paso; en consecuencia, incumpliendo con el Punto 3.5 de las Especificaciones Técnicas el cual establece: "En el caso de ofertar partes o sectores de un inmueble, el área ofertada debe constituirse en una unidad completa, con servicios, instalaciones y acceso independiente, sin servidumbres de paso o uso."

- De acuerdo a lo indicado en el Informe Técnico Complementario y en vista de los distintos presupuestos adjuntos, se concluye que inmueble ofertado no se encuentra en un estado de conservación que permita su inmediata ocupación, los costos estimados de los trabajos necesarios a fin de resolver las patologías constructivas detalladas (fachada, carpinterías, etc.) y poner en correcto funcionamiento las distintas instalaciones (termomecánica, ascensores, sistema fijo contra incendios, etc.) con que cuenta el inmueble ascienden a un total de \$ 5.766.000.

Sobre este particular, el I.T. complementario remarca: *"Sobre los trabajos de reparación constructiva de las carpinterías de fachadas, y teniendo en cuenta que los frentes en general presentan patologías por falta de mantenimiento, la realización de trabajos de consolidación en vistas a la tramitación del certificado de Conservación de fachada (Ley 6116/18 ex 257/99) por parte del propietario sería oportuna para evitar incidentes de desprendimientos hacia la vía pública, y además acondicionar las carpinterías en mal estado."*

En este sentido, debe señalarse que el oferente pone de manifiesto en su oferta que: *"Para el caso que el LOCATARIO estime necesario la realización de trabajos de readecuaciones o reparaciones del inmueble, la ejecución de las mismas estará a cargo del Ministerio Público Fiscal. A estos fines, el LOCADOR bonificará el primer mes del canon locativo convenido, es decir la suma de pesos un millón seiscientos ochenta mil (\$ 1.680.000)";* asimismo debe destacarse que el oferente omitió detallar las mencionadas *refacciones, reparaciones y/o adecuaciones* en su oferta, tal cual lo requerido en el punto 19 -INMUEBLE- del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Así las cosas y por lo antedicho, la oferta incumple lo establecido en el Punto 4.1 del Pliego de Especificaciones Técnicas y el Punto 19 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

- Asimismo, y en vista de lo señalado en el I.T. Complementario: *"...de continuar con la tramitación sería conveniente analizar los términos y alcances del Reglamento de Copropiedad, instrumento que no fue entregado con la oferta, dado que las UF 1 a 7 pertenecen a otros propietarios y se desconocen las alícuotas y prorrates de gastos comunes y de mantenimiento general del edificio."*, esta Comisión solicitó a la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones que, por su intermedio, requiera a

*[Handwritten signature]*  
19

la firma NAYA S.A. que informe, si en virtud del Reglamento de Propiedad Horizontal, se ha conformado un consorcio de propietarios y si hay nombrado un Administrador del mismo; a pesar de que dicha consulta no fue respondida por el oferente, esta Comisión decidió que no resultaba pertinente proceder a intimar a su respuesta, en vista de que el resto de los incumplimientos de la oferta impiden recomendar su adjudicación.

*En conclusión, la oferta presentada por Naya S.A. **NO CUMPLE** las condiciones establecidas en las Especificaciones Técnicas.*

En consecuencia, examinada la oferta recibida, 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° 08/2022:

- DESESTIMAR la oferta presentada por la firma NAYA S.A. dado que no cumple con lo establecido en el Pliego de Especificaciones Técnicas y de Bases y Condiciones Particulares.
- DECLARAR FRACASADO el Renglón Único, por no contar con ofertas admisibles.

-IV-

En orden a la aprobación de lo actuado, deberá notificarse el resultado logrado a la empresa que ha 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, 22 de noviembre de 2022.-

  
DRA. SANDRA VÁZQUEZ

  
Carlos De Francesco  
Procuración General de la Nación

  
Arg. Gabriel Ruiz

