



Dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas N° 4 /2025

Expediente: CUDAP: EXP-MPF: 4455/2024

Iniciador: Secretaría General de Administración

Objeto: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BAHÍA BLANCA, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, PARA SER DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS 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° 52/2024), se procede a evaluar:

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

-I-

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

Que a fs. 3/4, obran las Especificaciones Técnicas pertinentes elaboradas por el Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia.

Que a fs. 13, luce agregado el Formulario de Autorización de Gasto donde consta un costo estimado de PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 (\$ 492.782.400,00), por un total de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTE MIL (\$483.120.000), por treinta y seis (36) meses de contrato, a razón de PESOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL (\$13.420.000) como canon locativo mensual para el período comprendido entre diciembre/2024 a noviembre/2027; más la posible comisión inmobiliaria de PESOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS (\$ 9.662.400,00.-).

Que a fs. 29, obra la Solicitud de Gastos N° 384/2024 -en estado autorizado-, según lo remitido por el Departamento de Presupuesto (fs. 30).

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. 14/25).

Que a fs. 32/34, la Asesoría Jurídica expresó que el acto puede prosperar (Dictamen N° 18.128).

Que a fs. 35/45, luce la Resolución ADM N° 391/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024, mediante la cual el titular de la Secretaría General de Administración, Lic. Esteban Ubieta, autorizó a convocar la Licitación en cuestión.

Que se cursaron las pertinentes invitaciones (fs. 56). Por último, se dio cumplimiento a la publicidad y difusión en el sitio Web de la PGN (fs.53), en un periódico local (v. fs. 60) y en el Boletín Oficial de la República Argentina (fs. 52 y 61).

Que a fs. 72, luce el Acta de Apertura N° 94/2024 de la Licitación Pública N°52/2024, de fecha 16 de diciembre de 2024, con la presentación de las siguientes ofertas:

Oferta N° 1: GRAN BAHÍA S.A. (CUIT N° 30-68115249-7), junto a la Inmobiliaria Interviniente Carlos Enrique Spinelli. CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS DIECIOCHO MILLONES CON 00/100 (\$ 18.000.000,00) y un monto de PESOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 12.960.000,00) en concepto de comisión inmobiliaria.

Oferta N° 2: SALOMÓN CLAUDIO YEMAL (CUIT N° 20-18093955-6) -inmueble calle Mitre 69- y SALOMÓN CLAUDIO YEMAL, GUSTAVO DANIEL BEKERMAN, LUCIANA EMILIA BEKERMAN y CARLOS ALBERTO BUR (apoderado de SERGIO DANIEL FERDMAN, ITAI FERDMAN, TOMER FERDMAN y YUVAL FERDMAN) -inmueble calle Moreno 47/51-. CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS SEIS MILLONES CON 00/100 (\$ 6.000.000,00).

Que a fojas 452/453 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 -personería y habilidad para contratar -, elevadas las actuaciones a esta Comisión Evaluadora de Ofertas y del estudio de las ofertas recibidas, no se procedió a la solicitud de subsanaciones ni aclaraciones.

-III-

En línea al análisis de las ofertas, esta Comisión Evaluadora requirió al Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia la intervención en el análisis técnico de su competencia (v. fs. 459).

Remitido que fuera (v. fs. 461/463), allí el área técnica explicó que la Oferta N°1 – Gran Bahía S.A.- “e[n líneas generales, cumple las cláusulas del pliego, **con excepción del artículo 4.1**, el cual establece las condiciones que debe cumplir el inmueble para su inmediata ocupación, por tener plazo de finalización de trabajos de obra de 150 días [desde la eventual adjudicación y compromiso de firma del contrato]”.

Respecto a la Oferta N°2 -Gustavo Bekerman y otros-, detalló que “**no cumplimenta** lo establecido en el artículo 2.1, ya que las superficies sumadas de ambos edificios no se encuentran dentro del rango requerido, incumpliendo también los **artículos 2.7 y 3.5**. En el mismo sentido **se incumple el artículo 3.2**, que establece la superficie mínima con tolerancia en 1440 m2, mientras que la oferta completa 980 m2, un 32% menos que la menor superficie requerida. Cabe destacar que el espíritu del art. 2.1, al permitir completar la superficie necesaria con varios edificios, refiere a la situación de varios edificios colindantes que forman “per se” un complejo edilicio completo (ejemplos: TG.J.D. Perón 667 CABA o Corro 317 Córdoba). Los inmuebles que conforman la oferta de Bekerman también **incumplen el artículo 2.1** por no ser edificios o inmuebles colindantes”.



Asimismo, corresponde agregar que el artículo 2.1 del Pliego se refiere a "varios inmuebles cuyas superficies sumadas se encuentren dentro de los márgenes de superficie requeridos en el presente Pliego, siempre que sean diferentes unidades funcionales de un mismo edificio o **predios linderos y que la totalidad de los inmuebles pertenezca a un mismo o a idénticos propietarios**", condiciones *ambas* que no se cumplen en la oferta en análisis.

En suma, corresponde que las dos Ofertas recibidas en el presente procedimiento licitatorio sean desestimadas por no cumplir con las Especificaciones Técnicas del Pliego.

En consecuencia, examinadas las ofertas recibidas, los antecedentes enumerados, lo establecido en Punto 13 "**Evaluación de las ofertas**" del PBC, en el presente Dictamen se recomienda:

- i. DESESTIMAR las Ofertas N° 1 y N°2, dado que no cumplen con las Especificaciones Técnicas del Pliego.
- ii. DECLARAR fracasado el presente procedimiento de selección.

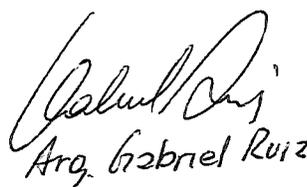
-IV-

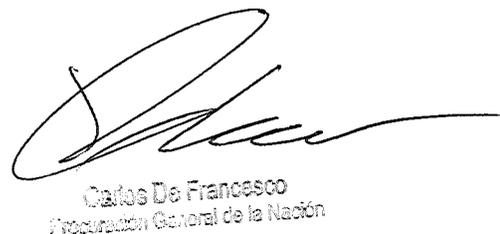
En orden a la aprobación de lo actuado, deberá notificarse el resultado logrado a las empresas que han participado en el presente procedimiento.

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

Buenos Aires, 12 de FEBRERO de 2025.-

  
Soledad Raverati  
Abog.

  
Arg. Gabriel Ruiz

  
Carlos De Francesco  
Procuración General de la Nación

