



Dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas N° 372025

Expediente: CUDAP: EXP-MPF: 2213/2025

Iniciador: Secretaría General de Administración

Objeto: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE RESISTENCIA, PROVINCIA DE CHACO, 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° 26/2025), se procede a evaluar:

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

-I-

Que a fs. 52, la Secretaría General de Administración impulsó la contratación de la que aquí se trata.

Que a fs. 58/59, obran las Especificaciones Técnicas pertinentes elaboradas por el Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia.

Que a fs. 67, luce agregado el Formulario de Autorización de Gasto donde consta un costo estimado de PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL (\$ 493.920.000), conforme un costo total de canon locativo de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL (\$ 483.840.000,00), por un plazo contractual de treinta y seis (36) meses de contrato, a un canon locativo mensual de PESOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL (\$13.440.000,00); más una posible comisión inmobiliaria de PESOS DIEZ MILLONES OCHENTA MIL (\$ 10.080.000.-).

Que a fs. 83, el Departamento de Presupuesto informó que se están realizando gestiones tendientes a ampliar el presupuesto vigente y/o a la espera de actuaciones que están en trámite y puedan liberar los créditos necesarios para financiar el gasto que por aquí tramita.

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. 68/79).

Que a fs. 85/87, la Asesoría Jurídica expresó que el acto puede prosperar (Dictamen N° 18.635).

Que a fs. 88/98, luce la Resolución ADM N° 230/2025, de fecha 31 de julio de 2025, mediante la cual el titular de la Secretaría General de Administración, Lic. Esteban Ubieta, autorizó a convocar la Licitación en cuestión.

Adj.
SE
[Signature]

Que se cursaron las pertinentes invitaciones (fs. 109/110). Por último, se dio cumplimiento a la publicidad y difusión en el sitio Web de la PGN (fs. 106), en un periódico local (v. fs. 104/105) y en el Boletín Oficial de la República Argentina (fs. 103).

Que a fs. 126, luce el Acta de Apertura N° 50/2025 de la Licitación Pública N°26/2025, de fecha 22 de septiembre de 2025, con la presentación de la siguiente oferta:

Oferta N° 1: SANTALUCIA S.A. (CUIT N° 30-50177741-9). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS CATORCE MILLONES CON 00/100 (\$ 14.000.000,00).

Que a fojas 201 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 -personería y habilidad para contratar -, elevadas las actuaciones a esta Comisión Evaluadora de Ofertas y del estudio de la oferta recibida, no se procedió a la solicitud de subsanaciones ni aclaraciones.

-III-

Previo a todo, 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. 205).

Remitido que fuera (v. fs. 206/209), allí el área técnica detalló la Oferta N°1 (única) -S. SANTALUCIA Y CÍA. S.A.-:

Presenta como oferta un edificio de tipología hotel, en un terreno propio.

El edificio se ubica dentro del polígono de preferencia, en zona céntrica y cercano a edificios del poder judicial.

Es un edificio en bloque, con plantas compartimentadas para uso de hotel, con una planta baja con locales de uso común y habitaciones con baños privados en los pisos superiores. No resulta una distribución flexible para su adecuación a las necesidades del MPF, dado la compartimentación condiciona la distribución funcional.

La superficie ofertada es de 823 m2, siendo menor al rango de búsqueda en un 17% (sup mínima con tolerancia: 990 m2). La superficie útil o neta, disponible para distribución de puestos de trabajo y locales de uso específico (salas de reunión, salas de tomas de declaración, etc) es menor al 50 %, por lo que el edificio tiene casi la mitad de su superficie utilizada en circulaciones, baños, cocinas, y otros locales de apoyo secundarios.

Respecto al estado de conservación, se presentaron pocas fotos interiores que dan cuenta de un excelente estado de mantenimiento y limpieza. La captura de pantalla de la fachada, de una foto tomada en 2025, da cuenta de un buen estado de conservación del exterior. No obstante, la documentación aportada es escasa para evaluar el estado general del edificio.

Según lo manifestado en la oferta, el edificio está construido con sistemas tradicionales y no presenta patologías de gravedad. Cuenta con todos los servicios: agua corriente, cloaca, energía y la provisión de gas es por tubos envasados.



Si bien la oferta cumple con varios requisitos de las ET que se detallan en la planilla adjunta, el inmueble no resulta adecuado para los fines de la presente licitación, por las siguientes observaciones:

- Art 2.3: si bien la planta compartimentada facilitaría una distribución funcional, la excesiva compartimentación de las plantas restringe significativamente el aprovechamiento de la superficie, con lo que la ocupación efectiva disminuye en rendimiento.
- Art 3.1: no cumple con la superficie mínima requerida, con tolerancia.
- Art. 3.2: no cumple el requisito de tener una superficie útil o neta de por lo menos un 75 % de la superficie total.
- Características funcionales: poca adaptabilidad funcional y exceso de sanitarios, que complejizan el mantenimiento y resultan potenciales originantes de patologías de humedades extendidas por todo el edificio.

Por lo expuesto, la oferta **NO CUMPLE** con las especificaciones técnicas que rigen la presente Licitación, y no resulta un inmueble adecuado a las necesidades del MPF. (v. fs. 208).

En consecuencia, esta Comisión recomendará la desestimación de la única oferta recibida, por no cumplir con las especificaciones técnicas del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

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**:

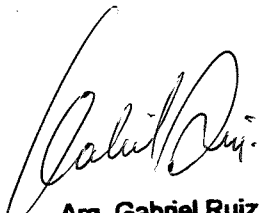
- i. **DESESTIMAR** la Oferta N° 1 (Única) -S. SANTALUCIA Y CÍA. S.A.-, dado que no cumple con las Especificaciones Técnicas del Pliego.
- ii. **DECLARAR** fracasado el presente procedimiento de selección.

-IV-

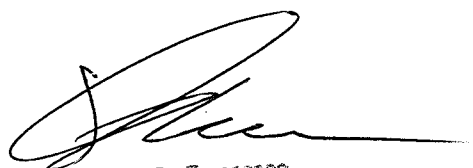
En orden a la aprobación de lo actuado, deberá notificarse el resultado logrado a la empresa que ha participado en el presente procedimiento.

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

Buenos Aires, 9 de octubre de 2025.-


Arq. Gabriel Ruiz
Procuración General de la Nación


Abog. M. Soledad Ramati
Procuración General de la Nación


Carlos De Francesco
Procuración General de la Nación

