

Dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas N° 1/2026

Expediente: CUDAP: EXP-MPF: 5355/2025

Iniciador: Secretaría General de Administración

Objeto: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE FORMOSA, PROVINCIA HOMÓNIMA, 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° 1/2026), se procede a evaluar:

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

-I-

Que a fs. 27, la Secretaría General de Administración impulsó la contratación de la que aquí se trata.

Que a fs. 30/31, obran las Especificaciones Técnicas pertinentes elaboradas por el Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia.

Que a fs. 40, luce agregado el Formulario de Autorización de Gasto donde consta un costo estimado de PESOS QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON 80/100 (\$522.973.810,80), conforme un costo total de canon locativo de PESOS QUINIENTOS DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS (\$ 502.135.200,00), por un plazo contractual de treinta y seis (36) meses de contrato, a un canon locativo mensual de PESOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS (\$13.948.200,00); y añadiendo el valor de una posible comisión inmobiliaria de PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIEZ CON 80/100 (\$ 20.838.610,80.-).

Que a fs. 55, el Departamento de Presupuesto informó que tomaba conocimiento del gasto solicitado para el Ejercicio Presupuestario 2026, 2027 y 2028.

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. 41/51).

Que a fs. 57/59, la Asesoría Jurídica expresó que el acto puede prosperar (Dictamen N° 19.020).

Que a fs. 60/70, luce la Resolución ADM N° 482/2025, de fecha 30 de diciembre de 2025, 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. 78). Por último, se dio cumplimiento a la publicidad y difusión en el sitio Web de la PGN (fs. 75), en un periódico local (v. fs. 74) y en el Boletín Oficial de la República Argentina (fs. 76 y 79/80).

Que a fs. 84, luce el Acta de Apertura N° 2/2026 de la Licitación Pública N°1/2026, de fecha 5 de febrero de 2026, con la presentación de las siguientes ofertas:

Oferta N° 1: FABIÁN ALCIDES FIRMAN (CUIT N° 20-20192341-8). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS NUEVE MILLONES CON 00/100 (\$ 9.000.000,00).

Oferta N° 2: SOCIEDAD RURAL DE FORMOSA (CUIT N° 30-51918309-5). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS OCHO MILLONES CON 00/100 (\$ 8.000.000,00).

Oferta N° 3: LETRAIN S.A. (CUIT N° 30-67970919-0). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS QUINCE MILLONES CON 00/100 (\$ 15.000.000,00).

Que a fojas 254/255 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, se le solicitó al Oferente N°3 –LETRAIN S.A.- que envíe (v. fs. 261):

- copia certificada del Estatuto social y las actas actualizadas de designación de autoridades de la firma, conforme lo requerido en el Artículo 6, inciso 10, primera parte: *"En caso de ser el titular dominial del inmueble una persona jurídica deberá adjuntar la documentación societaria que permita verificar que el firmante de la oferta está facultado a tal fin (El Estatuto Social junto con las posteriores modificaciones y acompañar las actas actualizadas de designación de los directores y/ gerentes de la sociedad, según corresponda por el tipo societario)."*
- copia certificada de poder suficiente de la presentante. Ello así, conforme lo requerido en el Artículo 6, inciso 10, segunda parte, que establece que: *"Si firmara un apoderado, se deberá acompañar el correspondiente Poder Especial en original y/o copia certificada por Escribano Público, donde conste la facultad para ofrecer el inmueble en representación del propietario y a los fines del presente acto licitatorio"*.
- copia certificada del Título de Propiedad completo o de la escritura de compra venta del inmueble ofertado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6, incisos 17.- c) y 18.
- Original o copia certificada del informe de dominio actualizado del inmueble ofrecido, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble Jurisdiccional correspondiente, de conformidad con el artículo 6, incisos 17.- d) y 18.

Documentación que obra a fs. 263/265, fs. 271/285 y 340/355.

-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. 260).

En paralelo, se solicitó al Oferente N°1 –FABIÁN ALCIDES FIRMÁN- que remita (v. fs. 262):

- copia del plano del inmueble registrado bajo la matrícula 1-1714 (partida 1-3463), referido en su oferta como “terreno interno contiguo” al inmueble registrado bajo la matrícula 31.370 (Partida 1-3464) -conf. artículo 6, incisos 17.- a) y 18-.
- Fotografías a fin de constatar el estado del inmueble mencionado en el punto precedente (Mat. 1-1714).

Documentación que obra a fs. 266/269.

Luego, recibido que fuera el informe Técnico del Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia (v. fs. 286/328), allí se concluyó que:

- La Oferta N°1 -Fabián Firman- CUMPLE con las especificaciones técnicas.
- La Oferta N°2 -Sociedad Rural de Formosa- NO cumple con las siguientes cláusulas y criterios de evaluación:
 - **Clausula 4.1. Permite inmediata ocupación:** se encuentra disponible y desocupado en gran parte para su ocupación, pero demanda trabajos de arreglos constructivos previos y verificación del funcionamiento de equipos de aire acondicionado y de los sanitarios en general. En la visita, el representante del propietario manifestó la voluntad de realizar las reparaciones necesarias, pero no se estimaron plazos.
 - **Criterios de evaluación:**
 - No está cercano al PJN
 - Uso exclusivo funcional pero los servicios son compartidos.
 - Requiere intervención.
 - No todos los ambientes ventilan e iluminan naturalmente.

Por lo expuesto, la oferta analizada NO CUMPLE con las especificaciones técnicas.

- La oferta N°3 -LETRAIN S.A.- NO CUMPLE con las siguientes cláusulas y criterios de evaluación:
 - **Clausula 3.2 Las superficies de locales de “apoyo” no excederán el 25% de la superficie total.** El sector del galpón se considera superficie de apoyo, ya que no presenta condiciones necesarias para permitir su uso, aunque sea en parte, para oficinas, según los estándares de confort del MPF. La incidencia de este local en el total de superficie es del 79%.
 - **Clausula 4.1. Permite inmediata ocupación:** se encuentra disponible y desocupado, pero demanda trabajos de arreglos constructivos previos. Y, suponiendo la posibilidad de aprovechar la superficie del galpón para oficinas, demandaría una obra de varios rubros, de mucha superficie, con los costos correspondientes (pisos, tabiques, cielorrasos, electricidad, climatización). Estos espacios no tendrían iluminación y ventilación natural.
 - **Criterios de evaluación:**
 - No es adaptable funcionalmente, por lo expuesto ut supra.
 - Requiere intervención.

Por lo expuesto, la oferta analizada NO CUMPLE con las especificaciones técnicas.

Complementariamente, el área técnica requirió que el Oferente N°1 ampliara la documentación presentada, por lo que le solicitó, a través del Departamento de Compras y Contrataciones, la presentación de archivo digital de planos en autocad, y de no contar con ello, un plano en copia heliográfica, o fotocopia a escala real de planos municipales (v. fs. 336/338), lo que fue cumplido en tiempo y forma (v. fs. 339). En ese sentido, el área técnica concluyó que “el edificio tiene capacidad suficiente para la unificación y tiene potencial de crecimiento a futuro” (v. fs. 356/358).

En consecuencia, esta Comisión recomendará la desestimación de las ofertas N°2 y 3, por no cumplir con las *especificaciones técnicas* del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Por último, en relación al análisis económico, 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° 482/25). 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.

Dicho esto, corresponde señalar que la única oferta técnicamente válida se encuentra por debajo del costo estimado.

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:

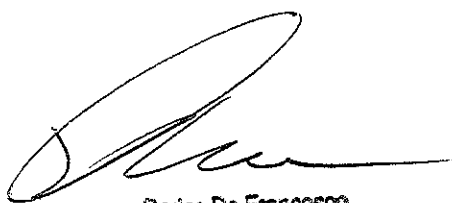
- i. DESESTIMAR las Ofertas N° 2 -SOCIEDAD RURAL DE FORMOSA- y N°3 -LETRAIN S.A.-, dado que no cumplen con las Especificaciones Técnicas del Pliego.
- ii. ADJUDICAR a FABIÁN ALCIDES FIRMAN el Renglón N° 1 (Único). Ello, sin perjuicio de lo establecido en el art. 13, inc. e) del “Reglamento para locación de inmuebles”, aprobado mediante Resolución ADM N°173/06.

-IV-

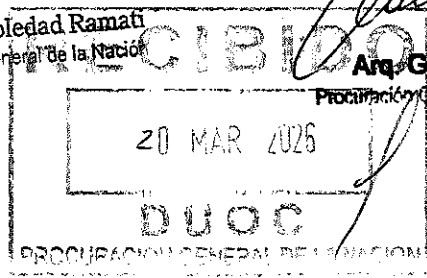
En orden a la aprobación de lo actuado, deberá notificarse el resultado logrado a las empresas que han participado en el presente procedimiento.

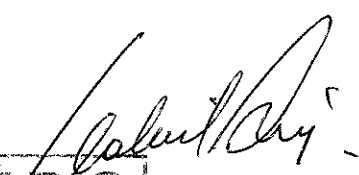
Se devuelven las presentes actuaciones a la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones, sirviendo el presente como atenta nota de envío.

Buenos Aires, 20 de marzo de 2026.-


Carlos De Francesco
Procuración General de la Nación


Abog. M. Soledad Ramati
Procuración General de la Nación




Arq. Gabriel Ruiz
Procuración General de la Nación