



Dictamen de la Comisión Evaluadora de Ofertas N° 9 /2026

Expediente: CUDAP: EXP-MPF: 4910/2025

Iniciador: Secretaría General de Administración

Objeto: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CORRIENTES, 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° 4/2026), se procede a evaluar:

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

-I-

Que a fs. 23, la Secretaría General de Administración impulsó la contratación de la que aquí se trata.

Que a fs. 24/28, obran las Especificaciones Técnicas pertinentes elaboradas por el Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia.

Que a fs. 50, luce agregado el Formulario de Autorización de Gasto donde consta un costo estimado de PESOS SETECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES CON 00/100 (\$ 731.864.133,00), conforme un costo total de canon locativo de PESOS SETECIENTOS DOS MILLONES SETECIENTOS DOS MIL CON 00/100 (\$ 702.702.000,00), por un plazo contractual de treinta y seis (36) meses de contrato, a un canon locativo mensual de PESOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS (\$ 19.519.500,00); y añadiendo el valor de una posible comisión inmobiliaria de PESOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES CON 00/100 (\$ 29.162.133,00).

Que a fs. 66, 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. 51/62).

Que a fs. 68/70, la Asesoría Jurídica expresó que el acto puede prosperar (Dictamen N° 18.973).

Que a fs. 71/81, luce la Resolución ADM N° 448/2025, de fecha 10 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. 90). Por último, se dio cumplimiento a la publicidad y difusión en el sitio Web de la PGN (fs. 88), en un periódico local (v. fs. 93) y en el Boletín Oficial de la República Argentina (fs. 91/92).

Que a fs. 106, luce el Acta de Apertura N° 7/2026 de la Licitación Pública N°4/2026, de fecha 9 de febrero de 2026, con la presentación de la siguiente oferta:

Oferta N° 1: TORRES DEL PARANÁ S.R.L. (CUIT N° 30-71221600-6). CANON LOCATIVO MENSUAL DE PESOS DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 19.200.000,00).

Que a fojas 165 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 fue necesario realizar requerimientos.

-III-

Respecto al análisis de la oferta propiamente dicha, se le solicitó al único oferente (v. fs. 171) que PRESENTE:

- Copia del plano de la propiedad ofertada que contenga todas sus medidas, según lo establecido en el Artículo 6, inciso 17.- a).
- **Copia certificada** del título de propiedad completo / de la escritura de compraventa del inmueble ofertado, según lo establecido en el Artículo 6, inciso 17.- c).
- Original o **copia certificada** del informe de dominio actualizado del inmueble ofrecido, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble Jurisdiccional correspondiente, según lo establecido en el Artículo 6, inciso 17.- d).
- Copia del Reglamento de Copropiedad, según lo establecido en el Artículo 6, inciso 17.- e).

Documentación que obra a fs. 173/188.

En paralelo al requerimiento, esta Comisión Evaluadora solicitó al Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia que realizara el *análisis técnico* de su competencia (v. fs. 172).

Luego, fue recibido el informe Técnico correspondiente (v. fs. 190/198), en el que se concluyó que “[l]a oferta analizada CUMPLE con las especificaciones técnicas, con la observación de estar ubicado fuera del polígono y de encontrarse ocupado”, todo lo cual motivó que se diera curso a una solicitud de aclaración adicional.

En esta instancia se requirió al único oferente que “[v]isto el Informe Técnico recibido, en el cual se informa que el inmueble ofertado se encuentra actualmente en uso por el Ministerio



de Ciencia y Tecnología de la Provincia de Corrientes y desconociendo el carácter y los plazos de la presente ocupación, es que se solicita tenga a bien ACLARAR, si su oferta se encuentra en un todo de acuerdo a lo establecido en el Punto 4.1- *“Cada inmueble ofertado deberá contar con un estado de conservación que permita su inmediata ocupación al momento de su adjudicación...”* y en el Punto 4.2- *“Al momento de la adjudicación, el inmueble se recibirá limpio y despejado de escombros, deshechos de obra y/o mudanza, mobiliario de descarte, y todo elemento ajeno al objeto de la locación.”*

Además, “[a] modo informativo, se le solicita tenga a bien indicar si los aires acondicionados que se encuentran actualmente instalados, corresponden al inmueble ofertado o si, por el contrario, son propiedad de sus actuales ocupantes” (v. fs. 199).

Aclaraciones que se encuentran satisfechas a fs. 200, en donde el Oferente plasmó el carácter de la actual ocupación y que, “en caso de resultar adjudicada [su] oferta, el inmueble será **entregado libre de ocupantes y en condiciones de inmediata ocupación**, conforme lo establecido en los puntos 4.1 y 4.2 del Pliego de Bases y Condiciones”.

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).

En consecuencia, examinada la oferta recibida, los antecedentes enumerados, lo establecido en Punto 13 **“Evaluación de las ofertas”** del PBC, en el presente Dictamen **SE RECOMIENDA ADJUDICAR a TORRES DEL PARANÁ S.R.L. el Renglón Único de la Licitación Pública N°4/26**. 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-

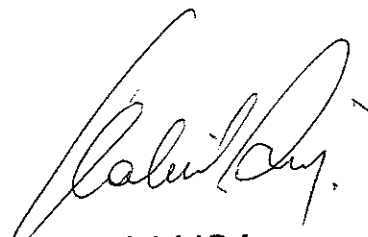
En orden a la aprobación de lo actuado, deberá notificarse el resultado logrado a la empresa que ha participado en el presente procedimiento.

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

Buenos Aires, 8 de abril 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