



768

*Ministerio Público de la Defensa*  
*Defensoría General de la Nación*

Comisión de Preadjudicaciones D.G.N. N° 4

Acta de Preadjudicación N°:

Buenos Aires, 24 de ABRIL del 2019.-

**Referencia: Expediente D.G.N. N° 1.763/18, Licitación Pública N° 26/18.**

Se reúne la Comisión de Preadjudicaciones N° 4 de la Defensoría General de la Nación, creada por Resolución A.G. 308/05 y modificada por las Resoluciones D.G.N. 1.288/09 y 793/15, siendo que la misma se encuentra integrada por la Dra. Maria Fernanda ALBERDI en su carácter de Presidente Suplente -convocada ante la excusación presentada por el CPN Leonardo SEOANE-, y por el Dr. Julio QUIÑONES y el Sr. Fernando Antonio Janza como Vocales Titulares.

A tal efecto se procede a examinar las ofertas presentadas en el expediente de referencia por el cual tramita la Licitación Pública N° 26/18, cuyo objeto es la locación de un inmueble en la Ciudad de Buenos Aires destinado a dependencias de este Ministerio Público de la Defensa, y que de acuerdo al Acta de Apertura N° 01/19, obrante a fojas 107, se advierte que se han presentado los siguientes oferentes para cotizar:

OFERTA N° 1: "REPAR S.A. – INMOBILIARIA AUBONE & ASOCIADOS S.H."; OFERTA N° 2: "LYGRA S.A. – INMOBILIARIA AUBONE Y ASOCIADOS S.H."; OFERTA N° 3: "GURVIA S.A – INMOBILIARIA ARMANDO PEPE S.A." y OFERTA N° 4: "AVENIDA CORDOBA 972 S.R.L. – INMOBILIARIA JORGE ANTUNEZ VEGA".

Que en primer término corresponde examinar si las ofertas se ajustan a lo exigido en el Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado. Al respecto esta Comisión advierte que la Oferta N° 2 "LYGRA S.A – INMOBILIARIA AUBONE & ASOCIADOS S.H." presenta su Oferta Económica Base que supera en un 97,68% al presupuesto oficial, su Oferta Económica Alternativa con Canon Escalonado que también supera en un 97,68% al presupuesto oficial y la opción Alternativa con Pago Anticipado que supera en un 45,79% a la previsión de este Ministerio Público de la Defensa. Esta cuestión ha sido observada tanto por la Asesoría Jurídica, en sus Dictámenes N° 35/19 de fs. 674/680; N° 88/19 de fs.683/687 y N° 140/19 de fs. 758/762, como así también por el Administrador General en su nota N° 170/19 obrante a fs.682 en la que aclara que "esta Oficina considera que la misma es

USO OFICIAL

*económicamente inconveniente*". Siendo así esta Comisión estima que la oferta debe ser considerada como **INADMISIBLE**.

Respecto a la Oferta N° 4 "AVENIDA CORDOBA 972 S.R.L. – INMOBILIARIA JORGE ANTUNEZ VEGA", la oferente solo ha presentado la Oferta Alternativa correspondiente al Pago Anticipado del canon locativo tal como se desprende de su planilla de cotización obrante a fs. 518, no cumpliendo con la obligación de presentar la Oferta Base como prioridad. Por ello, atento a lo determinado por la Asesoría Jurídica en sus Dictámenes N° 35/19 de fs. 674/680, N° 88/19 de fs.683/687 y N° 140/19 de fs. 758/762, y en razón a lo expresado ésta Comisión considera a la oferta N° 4 como **INADMISIBLE**.

En orden a la Oferta N° 1 "REPAR S.A. – INMOBILIARIA AUBONE & ASOCIADOS S.H.", la oferente acompañó la totalidad de la documentación requerida por el Departamento de Compras y Contrataciones a requerimiento de la Asesoría Jurídica en sus dictámenes precitados. Por otra parte el Departamento de Arquitectura, en su Informe Técnico de Fs. 689/690, luego de un análisis pormenorizado del inmueble ofertado, llega a la siguiente conclusión: "*...por una cuestión netamente tipológica, no resultaría ideal la ocupación del inmueble propuesto por parte de las dependencias de este Organismo Público, con motivo de sus características intrínsecas de funcionamiento, aclarando que si bien la Secretaría General de Capacitación y Jurisprudencia podría ser fácil y cómodamente ubicable en los espacio ofrecidos ..., no se considera factible la ocupación por parte de las 4 (cuatro) Defensorías Públicas Oficiales ente los Tribunales Orales en lo Criminal y Correccional, ni de las 4 (cuatro) Defensorías Públicas Oficiales ante los Juzgados y Cámara Nacional en lo Civil, Comercial y del Trabajo*". Hubo compartido esta opinión la Asesoría Jurídica en su Dictamen N° 140/19 de fs. 758/762 en el que concluyen que "*no existe óbice alguno para que, oportunamente, el órgano competente desestime la propuesta presentada por la firma oferente aludida por inconveniencia del inmueble ofrecido*". Atento a lo cual esta Comisión estima que la oferta debe ser considerada como **INADMISIBLE**.

La Oferta N° 3 "GURVIA S.A – INMOBILIARIA ARMANDO PEPE S.A." acompañó toda la documentación requerida por el Departamento de Compras y Contrataciones a instancias de la Asesoría Jurídica en los dictámenes ya mencionados. Asimismo, el Departamento de Arquitectura, en su Informe Técnico obrante a fs. 689/690 informa que la oferta cumple técnicamente con lo requerido en el PBCP, aclarando que "*... sin perjuicio de eso cabe señalar que se deberán realizar algunas tareas de reparación de filtraciones pluviales y trabajos menores de mantenimiento general*". Por otra parte, el Administrador General en su nota N° 170/19 de fs.682 refirió que los valores cotizados por la Oferta N° 3 como "canon



769

*Ministerio Público de la Defensa*  
*Defensoría General de la Nación*

pago escalonado” si bien supera en un 21,6% podrá estimarse que dicha diferencia se encontraría dentro de los márgenes aceptables y razonables acordes al mercado, más aún, teniendo en cuenta el actual contexto económico-financiero y la incertidumbre del mismo a futuro. Por todo lo expuesto esta Comisión considera a la oferta como **ADMISIBLE**.

Evaluadas en consecuencia las propuestas presentadas, los extremos vertidos por la Asesoría Jurídica, por el Administrador General quien considera en su nota N° 170/19 de fs.682 que **“la oferta económicamente más conveniente para el organismo es la alternativa canon escalonado”** y las observaciones efectuadas por el área técnica, y el Departamento de Compras y Contrataciones, es que esta Comisión considera que corresponde preadjudicar según se indica a continuación:

RENGLÓN	CANTIDAD	ESPECIFICACIÓN	FIRMA PREADJUDICADA	PRECIO TOTAL	MOTIVO/ CRITERIO
ÚNICO	De acuerdo a pliego	De acuerdo a pliego	GURVIA S.A. – INMOBILIARIA ARMANDO PEPE	1º AÑO \$5.880.000,00 2º AÑO \$7.344.000,00 3º AÑO \$8.664.000,00 COMISION \$875.520,00	Oferta Única

**TOTAL: \$22.763.520,00**

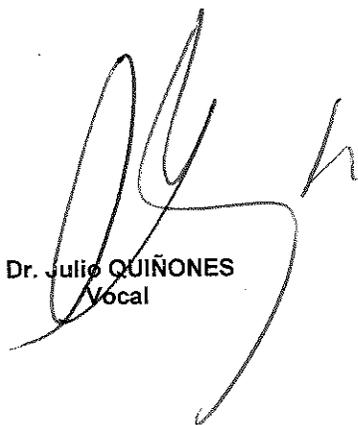
**OBSERVACIONES:** En primer término, corresponderá que la Oficina de Administración General y Financiera agregue la habilitación fiscal reglamentada por Resolución General 4161-E, en forma previa a la emisión del proyecto de acto administrativo de aprobación del procedimiento articulado y de adjudicación del requerimiento, conforme lo estipulado por la Asesoría Jurídica en sus Dictámenes N° 35/19 de fs. 674/680, N° 88/19 de fs.683/687 y N° 140/19 de fs. 758/762.

En segundo término, y de acuerdo a lo indicado en los Dictámenes Jurídicos aludidos en el párrafo que antecede, se deja expresa constancia que de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del PBCP que rige la presente contratación, en forma previa a la adjudicación, este Ministerio Público deberá requerir la tasación del canon locativo mensual del inmueble seleccionado al Tribunal de Tasación u otro organismo oficial, quien determinará el precio máximo a pagar en tal concepto, debiendo el oferente seleccionado facilitar su acceso a tal fin.

USO OFICIAL

**ORDEN DE MÉRITO:** No se realiza por ser oferta única.

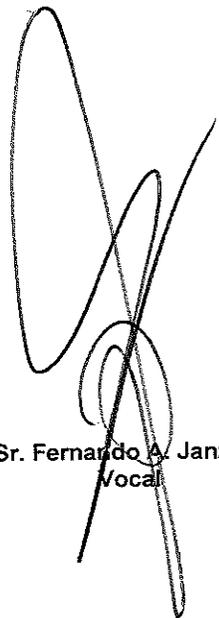
**PUBLICACIÓN:** La Publicación del Acta de Preadjudicación deberá efectuarse de acuerdo a la normativa vigente en la materia.



Dr. Julio QUIÑONES  
Vocal



Dra. Maria Fernanda ALBERDI  
Presidente



Sr. Fernando A. Janza  
Vocal

RECIBIDO en el Cpto. de Compras y  
Contrataciones (D.G.S.)  
El día 25 / 04 / 19  
A las 11:25. .... Honor. Cuervo -

