



Ministerio Público de la Defensa
Ministerio Público de la Defensa

Acta Firma Conjunta

Número:

Referencia: Acta CPRE2 EXP 58853/2025

ACTA DE PREADJUDICACION

Expediente EX-2025-00058853- -MPD-DGAD#MPD– Licitación Pública N° 54/2025

Se reúne la Comisión de Preadjudicaciones N° 2 de la Defensoría General de la Nación creada por resolución DGN N° 1288/09, integrada por Jorge Raúl Causse, en su carácter de Presidente, Julio Villar y Roxana Maturo, en su carácter de Vocales, a fin de analizar las ofertas recibidas en el expediente de referencia por el que tramita la adquisición de un inmueble; o inmueble con una superficie con predio libre y/o construcción a demoler y/o a ampliar y/o reciclar; o terreno libre (baldío) o con construcción a demoler en la ciudad de Victoria, provincia de Entre Ríos, de acuerdo al siguiente detalle:

OFERTA N° 1: CUDINI, ARMANDO JOSÉ. AUTORIZACIÓN DE VENTA A GABRIELA DI ORIO INMOBILIARIA

OFERTA N° 2: PEDRON, SANDRA INES. PEDRON, ITALO GABRIEL. AUTORIZACIÓN DE VENTA A INMOBILIARIA RISSO

Luce agregado el informe elaborado por el Departamento de Arquitectura, que señala que la **“OFERTA N° 1 presentada por “Armando José Cudini - Autorización de venta a favor de Gabriela Di Orio Inmobiliaria” (IF-2026-24074-MPD-DGAD#MPD), conforme lo mencionado en el punto II cuarto párrafo y punto II.1.d), se considera que **CUMPLE técnicamente con lo solicitado**. Al respecto, caben las siguientes consideraciones, a saber:**

- El inmueble se encuentra dentro del polígono tentativo de ubicación propuesto (ANEXO IV del PET). Se ofrece una SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL de **246,24 m²**, que a priori excedería en **43,74 m²** el máximo estipulado por PET ($150 \text{ m}^2 + 35\% = 202,50 \text{ m}^2$) pero en virtud de la distribución en planta y el uso actual, particularmente de algunos locales de 2° categoría (áreas de servicio, cochera y office, por citar algunos ejemplos) se considera que la SUPERFICIE CUBIERTA ÚTIL resulta adecuada y suficiente, conforme lo requerido en la presente contratación.
- Presenta un plano, con balance de superficies (página 11) que, a los fines de este análisis técnico, resulta **ACEPTABLE**.
- Según puede apreciarse en el relevamiento fotográfico adjunto en la oferta (páginas 28 a 40) presenta un estado de conservación general **ADECUADO**. Cabe señalar que el inmueble

ofrecido es actualmente el asiento de la Defensoría Pública Oficial y, en oportunidad de su ocupación inicial, se llevaron a cabo algunas tareas de adecuación para su puesta en funcionamiento, no descartando que podrían haber algunos **trabajos para una puesta en valor integral**, que no revisten de carácter de urgente, y deberían ser proyectados a posteriori de la presente contratación. • - **OFERTA N° 2** presentada por **“Sandra Inés Pedrón e Ítalo Gabriel Pedrón - Autorización de venta a favor de la Inmobiliaria Risso J. Alcides y Risso Mateo B. SH”** (IF-2026-24098-MPD-DGAD#MPD), conforme lo mencionado en el punto II cuarto párrafo y punto II.2.e), se considera que **CUMPLE técnicamente con lo solicitado**. Al respecto, caben las siguientes consideraciones, a saber: • El inmueble se encuentra dentro del polígono tentativo de ubicación propuesto (ANEXO IV del PET). Se ofrece una SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL de **124 m²**, que se enmarca dentro de la alternativa contemplada en el **punto 2-b. del PET** (inmueble con una superficie cubierta mínima de 100 m² y con predio libre y/o construcción a demoler y/o a ampliar y/o reciclar, cuyas características aseguren la factibilidad de ampliación a 150 m² de superficie total cubierta, con una tolerancia de +35%). • Presenta documentación gráfica, plano de obra nueva original (datado en el año 1970) y actualización de mejoras y relevamiento del plano (páginas 60 a 63) que, a los fines de este análisis técnico, resulta **ACEPTABLE**. • Según puede apreciarse en el relevamiento fotográfico adjunto en la oferta (páginas 67 a 96) presenta un estado de conservación **REGULAR**, debiendo prever intervenciones de considerable envergadura para su (tentativa) ampliación, reciclado integral, reacondicionamiento, puesta en valor y funcionamiento final, para lo cual se deberían proyectar los Pliegos inherentes (plazo estimado de 6 meses, a partir de la fecha de escrituración de la compra), estimando (no menos de) 12 (doce) meses corridos de plazo de ejecución de los trabajos y un presupuesto en el orden de **USD 1.200 x m²** (mil doscientos dólares estadounidenses por metro cuadrado). Todo ello permite presumir una potencial ocupación y uso por parte de la dependencia de este Ministerio Público, en un plazo total de entre 18 (dieciocho) y 24 (veinticuatro) meses corridos, desde la concreción de la adquisición. • Conforme lo expuesto, este órgano con competencia técnica considera que la mejor alternativa es la **OFERTA N° 1**, que si bien requiere de una inversión inicial mayor para su adquisición, ya se encuentra ocupada y en uso por parte de la dependencia de este Ministerio Público, con intervenciones moderadas y sin erogación financiera elevada, mientras que la **OFERTA N° 2**, en consideración de su estado, y las necesidades básicas para el cumplimiento de funciones in situ, requeriría una inversión considerable, adicionalmente a los plazos de confección de pliegos y ejecución de la obra, previamente mencionados”. Consultado sobre el particular, destacó que “Atento a lo solicitado en su Informe DCyC N° 423/2026 (Ref. IF-2026-00041231-MPD-DGAD#MPD) respecto del dictamen elaborado por la Asesoría Jurídica (Ref. IF-2026-00040849-MPD-AJ#MPD), apartado IV a), se informa que en virtud de tratarse de un procedimiento de selección de ofertas donde **las tipologías no resultan análogas entre sí** (conforme lo indicado en el punto 2 del PET), **la ponderación de las mencionadas se basa en criterios técnicos**, enunciados en el correspondiente informe escrito (Ref. IF-2026-00032472-MPD-DGAD#MPD), elaborado por este órgano con competencia en la materia”.

Por su parte la Asesoría Jurídica destacó que ambos oferentes habían acompañado la documentación requerida en el pliego de bases y condiciones.

A su turno el Departamento de Compras y Contrataciones informó que “conforme IF-2026-00051051-MPD-DGAD#MPD se incorporaron los certificados emitidos por el Registro Único de Empleadores con Sanciones Laborales de los oferentes antes mencionados sin registrar sanciones. Asimismo, obran las constancias de las habilidades fiscales respectivas, destacándose que la oferta N° 1 no registra deuda y respecto de la Oferta N° 2 SANDRA INES PEDRON e ITALO GABRIEL PEDRON poseen su CUIT en estado pasivo y RISSO ALCIDES posee deuda”.

En tal sentido, esta Comisión aconseja preadjudicar la presente licitación, de acuerdo al siguiente detalle:

Renglon	Cant	Descripcion	Oferta preadjudicada	Monto total
1	1	Adquisición de un inmueble; o inmueble con una superficie con predio libre y/o construcción a demoler y/o a ampliar y/o reciclar; o terreno libre (baldío) o con construcción a demoler en la ciudad de Victoria, provincia de Entre Ríos	OFERTA N° 1: CUDINI, ARMANDO JOSÉ. AUTORIZACIÓN DE VENTA A GABRIELA DI ORIO INMOBILIARIA	US\$ 250.000.-
		Comisión Inmobiliaria		US\$ 7.500.-
TOTAL				US\$ 257.500.-

El total asciende a DOLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (US\$ 257.500.-).

Publicación: la publicación de la presente deberá ajustarse a lo establecido en la normativa pertinente.