



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

**Resolución DGN**

**Número:**

**Referencia:** Expte. DGN N° 684/2019

---

**VISTO:** El expediente DGN N° 684/2019, la "*Ley Orgánica del Ministerio Público de la Defensa*" (en adelante LOMPD), el "*Régimen para la Adquisición, Enajenación y Contratación de Bienes y Servicios del Ministerio Público de la Defensa*" (en adelante RCMPD), el "*Pliego Único de Bases y Condiciones del Ministerio Público de la Defensa*" (en adelante PCGMPD) –ambos aprobados por Resolución DGN N° 230/11 y modificatorias–, el "*Manual de Procedimientos para la Adquisición, Enajenación y Contratación de Bienes y Servicios del Ministerio Público de la Defensa*" aprobado por Resolución DGN N° 980/2011 –y modificatorias– (en adelante "Manual"), el "*Pliego de Bases y Condiciones Particulares*" (en adelante PBCP) y el "*Pliego de Especificaciones Técnicas*" (en adelante PET) –ambos aprobados por Resolución DGN N° 639/2019–, y demás disposiciones aplicables; y

**CONSIDERANDO:**

**I.-** Que en el expediente de referencia tramita la Licitación Pública N° 13/2019 tendiente a la adquisición de un inmueble en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para el asiento de la Secretaría General de Capacitación y Jurisprudencia de esta Defensoría General de la Nación.

En este estado del procedimiento, corresponde que se analice el criterio propiciado por los órganos intervinientes, relativo a la adjudicación del requerimiento.

En consecuencia se torna necesario que, en forma previa, se realice una breve descripción de los antecedentes que sirven de base al acto que se pretende.

**I.1.-** En virtud de las normas referidas, se dictó la Resolución DGN N° 639/19, del 17 de mayo de 2019, se aprobaron el PBCP, el PET y los Anexos correspondientes y se llamó a Licitación Pública en los términos del artículo 26 del RCMPD, tendiente a la adquisición de un inmueble en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para asiento de la Secretaría General de Capacitación y Jurisprudencia, por la suma estimativa de pesos treinta millones ochocientos ochenta y siete mil (\$ 30.887.000,00), equivalente a la suma de dólares estadounidenses seiscientos setenta mil (US\$ 670.000), calculada sobre la base del tipo de cambio vendedor establecido por el Banco de la Nación Argentina para el Mercado Libre de Cambios "Valor Hoy" vigente al día 08 de mayo de 2019 (que asciende a \$ 46,10 por cada dólar estadounidense).

**I.2.-** Dicho llamado fue difundido de conformidad con lo estipulado en los artículos 54, 55 inciso a), primer párrafo, 56, 58 y 59 del RCMPD.

**I.3.-** Del Acta de Apertura N° 29/2019, del 05 de julio de 2019 –confeccionada de conformidad con las disposiciones del artículo 72 del RCMPD–, surge que tres (3) firmas presentaron sus propuestas económicas: 1) “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA”–Autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOC. SH–, 2) “SILVIA LILIANA ZARRAGA –Autorización de venta a favor de ANTÚNEZ VEGA JORGE–”, y 3) “GUILLERMO VICTORIO MARCONI”.

**I.4.-** Oportunamente, el Departamento de Compras y Contrataciones incorporó el cuadro comparativo de precios, conforme lo estipulado en el artículo 77 del RCMPD y en el artículo 14 del “Manual”.

**I.5.-** Con posterioridad, tomaron intervención el Departamento de Arquitectura –en su calidad de órgano con competencia técnica–, el Departamento de Compras y Contrataciones, la Oficina de Administración General y Financiera y la Asesoría Jurídica, y se expidieron en el marco de sus respectivas competencias.

**I.5.1.-** Así, el Departamento de Arquitectura se refirió mediante Nota N° 203/2019, del 26 de julio de 2019, respecto de la documentación de índole técnica adjuntada por las firmas oferentes, como así también en relación a la admisibilidad técnica de sus propuestas.

**I.5.1.1.-** Respecto de la propuesta presentada por “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOC. SH– (OFERENTE N° 1), dejó asentadas las cuestiones que a continuación se expondrán.

i) El inmueble ofrecido cumple técnicamente con los requisitos estipulados en el PET (fojas 444), con un coeficiente de ponderación del 88,95%.

ii) En relación a la superficie cubierta, dejó asentado que es de 420 m<sup>2</sup>, motivo por el cual cumple con el PET.

iii) Respecto del estado del inmueble expresó que se encuentra en “**Buen estado de conservación, no se observan rajaduras, ni otros defectos y/o deficiencias que resulten factibles de mención, sin perjuicio de las obras de readecuación inherentes que deberán llevarse a cabo, previo a su ocupación.CUMPLE**” (conforme planilla de evaluación técnica, apartado A-8, “ESTADO DEL EDIFICIO”).

iv) En lo atinente a la factibilidad y costo tentativo de adaptación del inmueble para servir a su uso indicó que “**Se trata de una propuesta que por su ubicación, tipología y desarrollo de planta CUMPLE CON LA FACTIBILIDAD de ocupación requerida, considerando las mínimas adecuaciones que deberán ejecutarse para su reacondicionamiento, optimización y mejoramiento definitivo. Al respecto cabe señalar que conforme su actual estado de mantenimiento, funcionamiento y uso, se prevé una posibilidad de ocupación inmediata por parte de este Organismo Público**” (conforme planilla de evaluación técnica, apartado C, “FACTIBILIDAD Y COSTO TENTATIVO DE ADAPTACIÓN DEL INMUEBLE PARA SERVIR A SU USO”).

v) Para finalizar, y en lo que concierne a la documentación de índole técnica, es dable indicar que no formuló objeción alguna.

**I.5.1.2.-** Respecto de la propuesta presentada por “SILVIA LILIANA ZARRAGA” –autorización de venta a favor de ANTÚNEZ VEGA JORGE– (OFERENTE N° 2), dejó asentadas las cuestiones que a continuación se expondrán.

i) El inmueble ofrecido cumple técnicamente con los requisitos estipulados en el PET (fojas 444), con un coeficiente de ponderación del 85,85%.

ii) En relación a la superficie cubierta, dejó asentado que es de 353,38 M<sup>2</sup>, motivo por el cual cumple con el PET.

iii) Respecto del estado del inmueble expresó que se encuentra en “**Buen estado de conservación, no se observan rajaduras, ni otros defectos y/o deficiencias que resulten factibles de mención, sin perjuicio de las obras de readecuación inherentes que deberán llevarse a cabo, previo a su ocupación. CUMPLE**” (conforme planilla de evaluación técnica, apartado A-8, “ESTADO DEL EDIFICIO”).

iv) En lo atinente a la factibilidad y costo tentativo de adaptación del inmueble para servir a su uso indicó que “**Se trata de una propuesta que por su ubicación, tipología y desarrollo de planta CUMPLE CON LA FACTIBILIDAD de ocupación requerida, considerando las necesarias adecuaciones que deberán ejecutarse para su reacondicionamiento, optimización y mejoramiento definitivo. Al respecto cabe señalar que la ocupación no se podrá efectuar en forma inmediata, en virtud de encontrarse actualmente desocupado y en desuso, debiéndose prever trabajos varios (pintura, reemplazo de luminarias, verificación del sistema de acondicionamiento del aire, etc) por un lapso inicialmente estimado en 90 (noventa) días**” (conforme planilla de evaluación técnica, apartado C, “FACTIBILIDAD Y COSTO TENTATIVO DE ADAPTACIÓN DEL INMUEBLE PARA SERVIR A SU USO”).

v) Para finalizar, y en lo que concierne a la documentación de índole técnica, es dable indicar que no formuló objeción alguna.

**I.5.1.3.-** En cuanto a la propuesta presentada por “GUILLERMO VICTORIO MARCONI (OFERENTE N° 3), señaló que “...**no cumple técnicamente con los requisitos enunciados en el Pliego inherente, toda vez que no solo se encuentra ampliamente excedida en la superficie total requerida, sino que además carece de otras condiciones fundamentales para el adecuado asiento y uso previsto por parte de este Organismo Público (se encuentra fuera del polígono de ubicación, no cuenta con medios de elevación mecánicos, ni rampas para accesibilidad y circulación o locales sanitarios aptos para personas con capacidades móviles reducidas, y permite prever la necesidad de considerables intervenciones para su adaptación y/o adecuación, con un significativo plazo de obra y afectación presupuestaria)**”.

Dichas valoraciones serán consideradas en oportunidad de evaluar las propuestas y la documentación complementaria adjuntada por las firmas oferentes correspondientes.

**I.5.2.-** Por su parte, el Departamento de Compras y Contrataciones sostuvo, mediante Informe DCyC N° 560/19, que resultaba conveniente adjudicar la presente contratación a la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –Autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOC. SH– (OFERENTE N° 1).

Para ello tuvo en consideración que el importe de la tasación oficial efectuada el 26 de agosto del corriente asciende a la suma de pesos treinta y siete millones (\$ 37.000.000,00), mientras que el valor ofrecido por el oferente asciende a la suma de dólares estadounidenses seiscientos cincuenta mil (U\$S 650.000), lo que equivale a la suma de pesos treinta y siete millones cincuenta mil (\$ 37.050.000,00) según cotización oficial del dólar publicada por el Banco de la Nación Argentina el día 05 de septiembre de 2019 (que asciende a \$ 57 por cada dólar estadounidense), el que resulta ser superior al valor informado en la Tasación Oficial en un 0,14%.

**I.5.3.-** De su lado, la Oficina de Administración General y Financiera se expidió, en distintas intervenciones, sobre diversas cuestiones:

**I.5.3.1.-** mediante Nota AG N° 319/2019 (fojas 21) e informe complementario del 16 de mayo de 2019, plasmó los motivos por los cuales resulta necesario adquirir un inmueble de las características descriptas por el Departamento de Arquitectura.

En tal sentido, señaló que “...*el presente requerimiento se realiza a fin de reubicar la Secretaría General de Capacitación y Jurisprudencia, destacando que se encuentran disponibles las partidas presupuestarias para ello*”.

Asimismo indicó que *“Si bien la adquisición de un inmueble demanda una gran inversión inicial, sería un acierto de parte de este organismo contar con un espacio propio y adecuado a fin de dotar con mayores herramientas acordes a las necesidades de esa Área”*.

Finalmente, en cuanto a la posibilidad de cotizar en dólares estadounidenses informó que *“...el mercado inmobiliario gira casi exclusivamente en torno a esa moneda, siendo un factor de riesgo el hecho que los oferentes cotizaran en pesos, ya que podrían estar agregándole a su oferta una previsión inflacionaria que provocaría que su precio no sea el que corresponda al de plaza en Dólares, lo cual también ocluiría toda posibilidad de éxito en las convocatorias debido al desvío respecto al precio estimado.// La alta volatilidad de nuestra moneda y su continua desvalorización respecto a otras divisas, provoca un grado de incertidumbre que puede inducir al fracaso de las licitaciones de bienes inmuebles”*.

**I.5.3.2.-** En segundo lugar, mediante Nota AG N° 434/2019 expresó que *“correspondería la desestimación de la Oferta N° 3, toda vez que el inmueble presentado cuenta con una superficie total que excede ampliamente lo solicitado en pliego”*.

**I.5.3.3.-** En tercer lugar, mediante informe del 6 de septiembre de 2019 expresó que *“...conforme el tipo de cambio tomado en cuenta a fojas 512 el monto de la Oferta propuesta supera en un 0,14% es decir \$ 50.000 la tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación, siendo que a fojas 517 vuelta, el Departamento de Compras y Contrataciones estima conveniente continuar con el presente trámite en función de la exigua diferencia registrada entre el valor cotizado y la tasación oficial”*. Añadió que compartía el criterio esgrimido por dicho departamento.

**I.5.3.4.-** Finalmente, mediante informe del 10 de septiembre de 2019 (Fs. 525) dejó asentado que *“Atento lo solicitado y en forma complementaria a lo informado por la Oficina de Administración se informa que la intervención de la inmobiliaria ha resultado imprescindible para la presentación de la oferta. Asimismo, también contribuyó con toda la gestión necesaria, ya sea con la presentación de notas y/o documentación solicitada, como así también con las distintas visitas realizadas a la propiedad en cuestión”*.

**I.5.4.-** Que a su turno, y de consuno con lo establecido en el artículo 77 del RCMPD y en el artículo 14 del “Manual”, la Asesoría Jurídica tomó la intervención de su competencia y se expidió mediante Dictámenes AJ N° 217/2019, N° 330/2019 y N° 355/2019, respecto de los siguientes aspectos:

i) El procedimiento de selección del contratista articulado.

ii) La viabilidad jurídica de la documentación acompañada por las firmas oferentes y los motivos por los cuales resultaba pasible de desestimación la propuesta elaborada por el Sr. GUILLERMO VICTORIO MARCONI (OFERENTE N° 3).

**I.6.-** Con posterioridad, y de conformidad con lo establecido en el artículo 79 y ss. del RCMPD, las actuaciones fueron remitidas a la Comisión de Preadjudicaciones N° 1.

Dicho órgano elaboró el dictamen de Preadjudicación pertinente de fecha 12 de agosto de 2019, en los términos del artículo 89 del RCMPD y del artículo 15 del “Manual”.

**I.6.1.-** En primer lugar, se expidió respecto de la admisibilidad de las ofertas presentadas, y expresó lo siguiente:

i) A fojas 495/499 tomó intervención el órgano de asesoramiento jurídico informando que la oferta N° 3 resulta inadmisibile y debe ser desestimada puesto que encuadra dentro de las causales de desestimación previstas en los Arts. 23, inciso i) y último párrafo del PCGMPD y 74, inciso i) y último párrafo del RCMPD. Con respecto a las ofertas N° 1 y N° 2 presentaron la totalidad de la documentación requerida por los Pliegos.

ii) Por su parte, el área técnica tomó la intervención que incumbe a su ámbito funcional (Fs. 444/446)

informando la matriz de ponderación de las ofertas presentadas según el PET.

**iii)** Por otro lado, solicitó se tenga en cuenta lo dispuesto en el artículo 30 del RCMPD referente a la tasación oficial.

Como corolario de ello, el Departamento de Compras y Contrataciones agregó a Fs. 510/511 la tasación oficial efectuada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en relación a los inmuebles ubicados en calle San Martín N° 532/4/6, U.F. N° 32 y en la calle Sarmiento N° 539, U.F. N° 2, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**I.6.2.-** En base a las conclusiones descriptas en los apartados que preceden, señaló que en atención al criterio de evaluación y selección de la oferta establecida por el pliego, se ha tenido en cuenta el mayor coeficiente en la matriz de ponderación y la amplia factibilidad de adaptación del inmueble considerando las mínimas adecuaciones que deberán ejecutarse y la posibilidad de ocupación inmediata por parte de este organismo.

Por consiguiente, preadjudicó la presente contratación a “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOC. SH– (OFERENTE N° 1), por la suma de dólares estadounidenses seiscientos setenta y seis mil (U\$S 676.000,00).

Asimismo consignó que la preadjudicación comprendía la comisión inmobiliaria, por la suma de dólares estadounidenses veintiséis mil (U\$S 26.000).

Por consiguiente, el importe total de la preadjudicación ascendió a la suma de dólares estadounidenses seiscientos setenta y seis mil (U\$S 676.000,00).

**I.7.-** El acta de preadjudicación fue notificada a los oferentes y publicada en el Boletín Oficial de la República Argentina, en la página web de este Ministerio Público de la Defensa, y en la cartelera habilitada para tal fin en el Departamento de Compras y Contrataciones, dando así cumplimiento al régimen de publicidad y difusión establecido en los artículos 95, 96 y 97 del RCMPD y el artículo 16 del “Manual”.

**I.8.-** Mas adelante, se incorporó al expediente el informe expedido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en virtud de la reunión mantenida el día 26 de agosto de 2019, relativo al inmueble preadjudicado por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente, sito en la calle San Martín N° 532/4/6, U.F. N° 32, destinados a oficinas en Planta Baja y las U.F. N° 2 y N° 4, destinadas a cocheras en el 1° subsuelo, entre Lavalle y Tucumán, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En dicho informe consta que el inmueble ofrecido tiene un valor venal de pesos treinta y siete millones (\$ 37.000.000).

Asimismo, dicho informe dejó expresamente asentado que “...la tasación determina el valor vigente a la fecha consignada en la presente nota. Por aplicación del principio de temporalidad establecido en la norma TTN 1.x, el valor puede sufrir modificaciones en el transcurso del tiempo. Su vigencia se encuentra supeditada a las variaciones que pudieran producirse en el mercado. A otra fecha resulta necesario solicitar una nueva tasación”.

De esta manera se dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 del RCMPD.

**I.9.-** Luego, el Departamento de Compras y Contrataciones dejó asentado, mediante informe DCyC N° 560/2019, que no se produjeron impugnaciones al presente trámite al vencimiento de los plazos establecidos en el último párrafo del artículo 97 del reglamento aludido y el artículo 17 del “Manual”.

Como corolario de ello propuso que se adjudique el presente requerimiento en el sentido sugerido por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente a favor de la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA

S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1), por la suma de dólares estadounidenses seiscientos setenta y seis mil (U\$S 676.000,00).

Añadió que correspondía que se reconozca la suma de dólares estadounidenses veintiséis mil (U\$S 26.000) a la firma “AUBONE Y ASOCIADOS S.H.” en concepto de comisión inmobiliaria.

**I.10.-** En tal contexto, tomó intervención la Oficina de Administración General y Financiera, quien no formuló objeciones sobre el criterio propiciado por el Departamento de Compras y Contrataciones (según informe de fecha 6 de septiembre de 2019).

**I.11.-** Por su parte, el Departamento de Presupuesto expresó –mediante Informe del 6 de septiembre de 2019– que existía disponibilidad de crédito presupuestario para afrontar la erogación que demandará la presente contratación.

Por ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del “Manual”, imputó la suma de pesos treinta y ocho millones quinientos treinta y dos mil (\$ 38.532.000), tal y como se desprende de la constancia de afectación preventiva N° 24 del ejercicio 2019 –estado: autorizado–.

Por consiguiente, se dio cumplimiento a lo dispuesto en el punto V de la Resolución DGN N° 639/19, como así también en el artículo 4 del “Manual”.

**I.12.-** Por último, y en forma previa a la emisión del presente acto administrativo, tomó intervención el órgano de asesoramiento jurídico (en los términos del artículo 7, inciso d de la Ley N° 19.549) y se expidió respecto del procedimiento articulado, como así también en relación a la viabilidad jurídica de proceder a la adjudicación del requerimiento en el sentido vertido por los órganos intervinientes.

**II.-** Alcanzado este punto del desarrollo, corresponde adentrarse en el aspecto relativo a la sustanciación del presente procedimiento de selección del contratista, lo que exige que, de modo preliminar, se traigan a colación las valoraciones vertidas –en el marco de sus respectivas competencias– por el Departamento de Compras y Contrataciones, por la Oficina de Administración General y Financiera y por la Asesoría Jurídica.

**II.1.-** Así las cosas, debe tenerse presente que el Departamento de Compras y Contrataciones y la Oficina de Administración General y Financiera no formularon objeciones en punto a lo actuado.

**II.2.-** Por su parte, el órgano de asesoramiento jurídico destacó –en la intervención que precede a la emisión de este acto administrativo– que el procedimiento de selección desarrollado no resultaba pasible de observación jurídica alguna puesto que fue realizado de conformidad con los procedimientos reglamentarios previstos para la presentación de ofertas, su posterior apertura y el correspondiente análisis de los requisitos de admisibilidad, como así también su valoración y posterior adjudicación a la propuesta más conveniente.

Añadió que se respetaron íntegramente los principios de igualdad y concurrencia que rigen todos los procedimientos de selección del co-contratista.

**II.3.-** En base a lo expuesto en los apartados que anteceden es dable arribar a la conclusión de que se han respetado las normas aplicables al presente procedimiento de selección del contratista, motivo por el cual corresponde que se apruebe la Licitación Pública N° 13/2019.

**III.-** Que formuladas que fueran las consideraciones pertinentes respecto del procedimiento de selección articulado, corresponde entonces abocarse al tratamiento del criterio de desestimación propiciado por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente, detallado en el considerando I.6 del presente acto administrativo.

La propuesta elaborada por el Sr. GUILLERMO VICTORIO MARCONI (OFERENTE N° 3) fue

desestimada por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente con fundamento en que el bien inmueble ofrecido no cumple con el PET.

Para sustentar su postura se remitió a lo expuesto por el órgano de asesoramiento jurídico, que propició la desestimación de la propuesta toda vez que no se adecua al PET, según lo expuesto por el Departamento de Arquitectura y por la Oficina de Administración General y Financiera.

Ello conlleva a que se plasmen los fundamentos por los cuales resulta viable expedirse en el sentido dado por la Comisión de Preadjudicaciones.

**III.1.-** De modo preliminar, cuadra indicar que el criterio de desestimación fue objeto de análisis por parte del órgano de asesoramiento jurídico mediante Dictamen AJ N° 355/2019, como así también en la intervención previa al presente acto, en cuyas oportunidades efectuó las consideraciones que a continuación se expondrán.

**III.1.1.-** Como primera medida trajo a colación el informe elaborado por el órgano con competencia técnica con fecha 26 de julio de 2019, quien dejó asentado que el presente oferente ofreció un inmueble que *“...no cumple técnicamente con los requisitos enunciados en el Pliego inherente, toda vez que no solo se encuentra ampliamente excedida en la superficie total requerida, sino que además carece de otras condiciones fundamentales para el adecuado asiento y uso previsto por parte de este Organismo Público (se encuentra fuera del polígono de ubicación, no cuenta con medios de elevación mecánicos, ni rampas para accesibilidad y circulación o locales sanitarios aptos para personas con capacidades móviles reducidas, y permite prever la necesidad de considerables intervenciones para su adaptación y/o adecuación, con un significativo plazo de obra y afectación presupuestaria)”*.

i) Sobre la base de tal circunstancia sostuvo que existen diversos tipos de pliegos, entre los cuales se halla el de Especificaciones Técnicas. Usualmente en esos instrumentos se describen los bienes, servicios u obras que se requieren, como así también las especificaciones que deben observar y las calidades que deben revestir. Es decir, se plasman las características y calidades mínimas que deberán reunir los bienes y servicios que requiere este Ministerio Público de la Defensa a efectos de satisfacer adecuadamente sus necesidades. Por tal motivo, conforman el ordenamiento jurídico.

ii) Añadió que el RCMPD determina en su artículo 42 que las especificaciones técnicas deberán consignar, en forma clara e inconfundible, los siguientes aspectos: a) Las características y especies de la prestación; b) la calidad exigida y, en su caso, las normas de calidad que deben observar los bienes y servicios ofrecidos; c) si los bienes deben ser nuevos o usados; y d) la posibilidad de que se acepten tolerancias.

iii) Finalmente trajo a colación que el PET que rige el presente procedimiento de selección del contratista – y la eventual ejecución del contrato que se perfeccione– determina las características generales que deberá cumplir el inmueble, entre las cuales se encuentra la superficie cubierta útil mínima de 350 metros cuadrados (m2) con una tolerancia de + 20%.

**III.1.2.-** En consonancia con el marco normativo expuesto y el informe técnico elaborado por el Departamento de Arquitectura, como así también los efectos que conlleva la presentación de la oferta (conforme lo dispuesto en los artículos 68 del RCMPD, 12 del PCGMPD y 5 del PBCP), la Asesoría Jurídica sostuvo que la oferta presentada por el presente oferente resulta inadmisibile, toda vez que ofertó un inmueble que no se adecua al PET, y por consiguiente a la totalidad de las normas que rigen el presente procedimiento de selección del contratista.

**III.2.-** Por consiguiente, y de consuno con el criterio sentado en Resoluciones DGN N° 1030/15, N° 1161/15, N° 1131/16 y N° 1274/16 –entre otras–, corresponde desestimar la oferta acompañada por el presente oferente, toda vez que resulta inadmisibile por no adecuarse al PET, circunstancia que encuadra dentro de las causales de desestimación previstas en el artículo 23, inciso i) y último párrafo del PCGMPD y en el artículo 74, inciso i) y último párrafo del RCMPD.

**IV.-** Alcanzado este punto del desarrollo, corresponde entonces expedirse en torno a la adjudicación del presente requerimiento a la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1).

Ello torna conducente que se tenga en consideración el análisis efectuado por los órganos competentes en el marco de sus respectivas competencias.

**IV.1.-** En lo que atañe al importe del bien inmueble preadjudicado por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente, corresponde efectuar una serie de consideraciones.

**i)** En primer lugar, cuadra señalar que el artículo 30 del RCMPD prescribe que el justiprecio fijado por la Tasación Oficial “...*determinará el valor máximo a ofrecer en el remate o a pagar en la compra*”.

**ii)** Por otro lado, cabe indicar que del informe elaborado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación surge que el inmueble fue tasado en el siguiente justiprecio: pesos treinta y siete millones (\$ 37.000.000,00).

De acuerdo al tipo de cambio vendedor vigente al momento de la tasación (26 de agosto de 2019), que asciende a \$ 57 por cada dólar estadounidense, el importe de la tasación en dólares estadounidenses asciende a seiscientos cuarenta y nueve mil ciento veintidós con 80/100 (U\$S 649.122,80).

**iii)** El importe del inmueble ofrecido asciende a la suma de dólares estadounidenses seiscientos cincuenta mil (U\$S 650.000), esto es, la suma de pesos treinta y siete millones cincuenta mil (\$ 37.050.000,00), conforme al tipo de cambio vendedor vigente al momento de la tasación oficial (26 de agosto de 2019).

**iv)** En consecuencia, se materializa una diferencia del 0,14% entre el monto preadjudicado y el valor de la Tasación Oficial respecto del inmueble en cuestión.

**IV.2.-** Indicado que fuera el importe de la tasación oficial, y la diferencia que se materializa en relación al precio ofrecido, corresponde señalar que el Departamento de Arquitectura expresó que la cotización del inmueble ofrecido por la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1), cumple con las especificaciones técnicas.

A lo que añadió que la documentación de índole técnica acompañada cumple con lo requerido en el PET (por razones de brevedad, corresponde remitirse a lo descripto en el considerando I.5.1).

**IV.3.-** Por su parte, la Comisión de Preadjudicaciones N° 1 analizó las propuestas presentadas por las firmas oferentes (de consuno con lo dispuesto en el artículo 89, inciso c del RCMPD; como así también a la luz de lo dispuesto en el artículo 28 del PCGMPD y en el artículo 15 del “Manual”) y consideró que se encontraban reunidos los presupuestos –entre ellos, la conveniencia– de preajudicar el requerimiento a la firma aludida.

**IV.4.-** A su turno, el Departamento de Compras y Contrataciones sostuvo –mediante Informe DCyC N° 560/2019– que el precio ofrecido resultaba conveniente, y propició que se adjudique en el sentido expuesto por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente.

Asimismo plasmó los fundamentos por los cuales resultaba conveniente adjudicar la presente contratación a la firma aludida, aún cuando el precio ofrecido supere la tasación oficial en un 0,14% (ver considerando I.4.2).

**IV.5.-** En tercer lugar, la Oficina de Administración General y Financiera no formuló objeción alguna respecto del criterio propiciado por la Comisión de Preadjudicaciones aludida (conforme los términos de informe de fecha 6 de septiembre de 2019).



**IV.6.-** Por último, la Asesoría Jurídica efectuó –en la intervención que precede al acto administrativo– un análisis que abarca dos perspectivas de abordaje.

En primer lugar, constató –desde la perspectiva jurídica– la razonabilidad de las valoraciones de conveniencia formuladas por los órganos competentes.

Luego, se expidió en torno a la viabilidad de que la adjudicación recaiga en la propuesta formulada por la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1), en los términos expuestos por los órganos intervinientes.

**IV.6.1.-** En lo que se refiere a la conveniencia del precio del inmueble ofrecido, se expidió sobre la razonabilidad de lo dicho por los órganos señalados, en contraste con las constancias obrantes en el expediente.

Como primera medida, señaló que la convocatoria para presentar ofertas en el presente procedimiento de selección previó la posibilidad de que los oferentes formulen sus propuestas en dólares estadounidenses.

De su lado, expresó que el artículo 30 del RCMPD prescribe que el justiprecio fijado por la Tasación Oficial “...determinará el valor máximo a ofrecer en el remate o a pagar en la compra”.

Asimismo, indicó que la norma aludida en el párrafo anterior estipula que “*Dicho valor máximo sólo podrá ser superado cuando la ubicación y características del inmueble o impostergables necesidades del servicio aconsejen pagar un precio mayor, circunstancias éstas que deberán ser justificadas con amplitud en el expediente*”.

En tales circunstancias dejó asentado que del informe elaborado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación surgía que el inmueble fue tasado en fecha 26 de agosto de 2019 en el siguiente justiprecio: pesos treinta y siete millones (\$ 37.000.000).

Así las cosas, y al tomarse el tipo de cambio vendedor vigente al 8 de mayo de 2019, que ascendió a la suma de \$ 46,10 por cada dólar estadounidense (conforme la conversión de referencia aludida en el punto II de la Resolución DGN N° 639/19), se estimó que el presupuesto oficial equivalía a la suma de dólares estadounidenses seiscientos setenta mil (U\$S 670.000). Por su parte, el oferente efectuó su propuesta por el importe de dólares estadounidenses seiscientos cincuenta mil (U\$S 650.000).

Lo expuesto precedentemente conllevó a que sostuviera que la cotización en dólares efectuada por la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1) se encuentra dentro del presupuesto oficial.

Asimismo, abordó la cuestión desde la perspectiva de la moneda nacional, y sostuvo que “...*puede advertirse que existe una diferencia en pesos entre el presupuesto oficial estimado y el importe de la oferta como consecuencia de la depreciación que experimentó la moneda nacional entre el 8 de mayo de 2019 (U\$S 1 = \$ 46,10) y el 26 de agosto de 2019 (1 U\$S = 57). En tal sentido, bien puede observarse que la diferencia de importes aludida es del 19,95%, mientras que la depreciación de la moneda nacional en relación con la moneda norteamericana, equivale al 23,64%. Por tal circunstancia, bien puede concluirse que la diferencia de precios obedece a la evolución del precio del dólar en el período aludido*”.

Desde otra perspectiva de abordaje, trajo a colación que en el presente procedimiento de selección resulta necesario que se cumpla con un presupuesto de validez ineludible: la tasación oficial, conforme lo dispuesto en el artículo 30 del RCMPD. En base a dicha estipulación, con fecha 26 de agosto de 2019 el Tribunal de Tasaciones la Nación realizó la tasación oficial por medio de la cual fijó su valor venal del inmueble en la suma de pesos treinta y siete millones (\$ 37.000.000,00).

Añadió que *“Si se toma en cuenta el valor del dólar a dicha fecha, según cotización oficial del dólar publicada por el Banco de la Nación Argentina el día 26 de agosto de 2019 (que asciende a \$ 57 por cada dólar estadounidense) se puede advertir que el valor del inmueble equivale a la suma de dólares estadounidenses seiscientos cuarenta y nueve mil ciento veintidós con 80/100 (U\$S 649.122,80.-), mientras que el valor ofrecido por el oferente asciende a la suma de dólares estadounidenses seiscientos cincuenta mil (U\$S 650.000).// Por consiguiente, el importe de la oferta resulta ser superior al valor informado en la Tasación Oficial en un 0,14%”*.

En ese orden de ideas, memoró que *“...en tanto y en cuanto el bien a adquirir es un inmueble, que resulta relevante indicar que la Norma TTN 1.x del Tribunal de Tasaciones de la Nación prevé expresamente –con sustento en el principio de temporalidad– que la validez temporal de la tasación está influida por las fluctuaciones que experimente el mercado inmobiliario en el tiempo”*. Por ello consideró que *“...dado que dicho espacio de transacciones se gestiona casi exclusivamente en torno al dólar estadounidense –según lo expuesto por la Oficina de Administración General y Financiera mediante Nota N° 319/2019–, la variación del precio del dólar tendrá incidencia directa sobre la moneda nacional y, por consiguiente, sobre el precio ofrecido y el importe determinado en la tasación oficial”*.

**IV.6.2.-** Señalado ello, expresó –en la intervención que precede al presente acto administrativo– que la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” –autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1) había adjuntado la documentación exigida por el RCMPD, como así también por los pliegos que rigen el presente procedimiento de selección, respecto de la cual no tenía objeciones de índole jurídica para formular.

En base a lo expuesto, el órgano de asesoramiento jurídico dejó constancia –sin perjuicio de que la conveniencia del criterio adoptado exceda en sus valoraciones– que no tenía objeciones de índole jurídica para formular al respecto, en tanto y en cuanto la propuesta presentada no resultapasible de objeciones jurídicas.

**IV.7.-** En base a lo expuesto en los apartados que preceden, es dable concluir que las constancias agregadas en el expediente dan cuenta de que la firma aludida ha adjuntado la totalidad de la documentación exigida en el PBCP, y en el PET que rigen la presente contratación.

A lo expuesto debe añadirse que se encuentra agregada al expediente de referencia la constancia que da cuenta de que la firma aludida no registra deuda tributaria y/o previsional, tal y como se desprende del comprobante de deuda emitido por la AFIP como consecuencia de la transacción N° 41910775, obtenida el 10 de septiembre de 2019 de acuerdo con las herramientas informáticas reglamentadas mediante Resolución General N° 4164-E/2017, motivo por el cual no se encuentra alcanzado por la causal de inhabilidad prevista en el artículo 50, inciso e) del RCMPD y 17 inciso e) del PCGMPD

Por otro lado, y en lo que respecta a la conveniencia del precio ofrecido por la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” – autorización de venta a favor de la firma AUBONE Y ASOCIADOS S.H.– (OFERENTE N° 1), cuadra remitirse a las consideraciones vertidas por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente, como así también por el Departamento de Compras y Contrataciones y la Oficina de Administración General y Financiera.

Por ello, en consonancia con el criterio sentado en las Resoluciones DGN N° 143/16 y N° 887/16, entre otras, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 100 del RCMPD, 38 del PCGMPD y 18 del “Manual” – circunstancia a la que debe añadirse que no ha fenecido el plazo de mantenimiento de oferta–, corresponde que se adjudique la presente contratación en el sentido dado por la Comisión de Preadjudicaciones interviniente, como así también por la Oficina de Administración General y Financiera.

**V.-** Finalmente, corresponde expedirse en torno al reconocimiento de la comisión inmobiliaria a favor de la firma “AUBONE Y ASOCIADOS S.H.” (CUIT 30-70176775-2), tal y como fuere propiciado por el

Departamento de Compras y Contrataciones, la Oficina de Administración General y Financiera y la Comisión de Preadjudicaciones interviniente.

**V.1.-** Al respecto, el PBCP dispone en su artículo 9 –“Forma de Cotización”–, segundo párrafo, que *“En el caso de intervenir una empresa inmobiliaria, deberá indicarse el valor de la comisión correspondiente (I.V.A. incluido) que en ningún caso podrá exceder del 4% del monto total de la operación”*. Luego, la disposición aludida establece que *“El pago de la comisión inmobiliaria quedará supeditado a la posterior aprobación por parte de la Defensoría General de la Nación”*.

**V.2.-** Sobre el particular, la Comisión de Preadjudicaciones interviniente preadjudicó el presente requerimiento a la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” (OFERENTE N° 1), reconociendo la comisión inmobiliaria aludida.

En este sentido, corresponde recordar que el oferente indicó en su cotización el valor de la comisión inmobiliaria por la intervención de la empresa “AUBONE Y ASOCIADOS S.H.”, por la suma de dólares estadounidenses veintiséis mil (US\$ 26.000) monto que representa el 4% del total de la oferta.

Al respecto se expidieron la Comisión de Preadjudicaciones interviniente, el Departamento de Compras y Contrataciones y la Oficina de Administración General y Financiera.

**V.3.-** Por su parte, cuadra señalar que la Oficina de Administración General y Financiera estimó conveniente el reconocimiento de la comisión inmobiliaria a la firma “AUBONE Y ASOCIADOS S.H.” (CUIT 30-70176775-2) por la suma de dólares estadounidenses veintiséis mil (US\$ 26.000).

En este orden de ideas, señaló que *“Atento lo solicitado y en forma complementaria a lo informado por la Oficina de Administración se informa que la intervención de la inmobiliaria ha resultado imprescindible para la presentación de la oferta. Asimismo, también contribuyó con toda la gestión necesaria, ya sea con la presentación de notas y/o documentación solicitada, como así también con las distintas visitas realizadas a la propiedad en cuestión”*.

**V.4.-** Sobre la base de lo expuesto en los acápites que preceden, y toda vez que la Asesoría Jurídica no formuló objeciones de índole legal al respecto, corresponde reconocer el pago de la comisión inmobiliaria en los términos vertidos por el Departamento de Compras y Contrataciones y la Oficina de Administración General y Financiera.

De consuno con lo precedentemente expuesto, no existe óbice legal para el reconocimiento de la comisión inmobiliaria en los términos del artículo 9 del PBCP.

**VI.-** Que, como bien se desprende de los considerandos que preceden, la Asesoría Jurídica de esta Defensoría General de la Nación tomó la intervención de su competencia en los términos del artículo 18 del “Manual” y no formuló objeciones de índole legal.

**VII.-** Que resulta necesario designar a un Magistrado o Funcionario de este Ministerio Público de la Defensa a fin de que suscriba, en representación del organismo, la escritura traslativa de dominio.

En tal sentido, corresponde autorizar al Sr. Director General a cargo de la Oficina de Administración General y Financiera, Cdor. Marcelo Fabían Chiappara, DNI 25.668.987, a suscribir la escritura traslativa de dominio, en representación de este Ministerio Público de la Defensa, como así también toda aquella documentación que resulte necesaria en el marco de las gestiones a realizarse a tal fin ante la Escribanía General de Gobierno.

**VIII.-** Que la presente se dicta en virtud de lo normado por el artículo 35 de la Ley N° 27.149 y el artículo 100 del RCMPD. Por ello, en mi calidad de Defensora General de la Nación;

**RESUELVO:**

**I.- APROBAR** la Licitación Pública N° 13/19, realizada de conformidad con lo establecido en el RCMPD, el PCGMMPD y el “Manual”.

**II.- ADJUDICAR** la presente contratación a la firma “JORGE MARSEILLAN Y COMPAÑÍA S.A., CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA, FINANCIERA” (OFERENTE N° 1), por la suma de dólares estadounidenses seiscientos cincuenta mil (U\$S 650.000,00).

**III.- AUTORIZAR** el pago de la comisión inmobiliaria a la firma “AUBONE Y ASOCIADOS S.H.” (CUIT 30-70176775-2) por la suma de dólares estadounidenses veintiséis mil (U\$S 26.000).

**IV.- ENCOMENDAR** al Departamento de Compras y Contrataciones a emitir las respectivas Ordenes de Compra, de conformidad con lo dispuesto en los puntos II y III de la presente resolución.

**V.- DISPONER** que el presente gasto se imputará a las partidas que legalmente correspondan.

**VI.- AUTORIZAR** al Director General a cargo de la Oficina de Administración General y Financiera, Cdor. Marcelo Fabían Chiappara, DNI 25.668.987, a suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la calle San Martín N° 532/4/6, U.F. N° 2, N° 4 y N° 32, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en representación de este Ministerio Público de la Defensa, como así también toda aquella documentación que resulte necesaria en el marco de las gestiones a realizarse a tal fin ante la Escribanía General de Gobierno.

**VII.- COMUNICAR** a la adjudicataria el contenido de la presente resolución. Hágase saber que deberá presentar la garantía de adjudicación en los términos de los artículos 5, inciso b), y 42 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales, bajo apercibimiento de lo prescripto en el artículo 104 del RCMPD.

**VIII.- INTIMAR** a las firmas oferentes que no resultaron adjudicatarias, en los términos de los puntos I y II del presente acto administrativo, a que –en caso de haber presentado el afianzamiento correspondiente– retiren las garantías de mantenimiento de oferta acompañadas, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 64, último párrafo, del RCMPD y en el artículo 8, último párrafo, del PCGMMPD.

En iguales términos se intima a la adjudicataria –conforme lo dispuesto en los artículos I y II– para que, una vez transcurrido el plazo de diez (10) días establecido en el artículo 64, inciso b) del RCMPD retire la garantía de cumplimiento, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 64, último párrafo, del RCMPD y en el artículo 8, último párrafo, del PCGMMPD.

**IX.- HACER SABER** que el presente acto administrativo agota la vía administrativa, sin perjuicio de dejar asentado que podrá interponerse recurso de reconsideración en los términos del artículo 84 del *"Reglamento de Procedimientos Administrativos"* (texto modificado y ordenado por decreto N° 894/2017), dentro del plazo de diez (10) días hábiles administrativos en que tenga lugar la notificación.

Protocolícese, y notifíquese fehacientemente –de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 a 43 del *"Reglamento de Procedimientos Administrativos"* (texto modificado y ordenado por decreto N° 894/2017)– y en los artículos 3 y 5 –apartado IMPORTANTE– del PBCP, a la totalidad de las firmas que presentaron sus ofertas, según Acta de Apertura obrante a fojas 102.

Regístrese, y para su conocimiento y prosecución del trámite, remítase al Departamento de Compras y Contrataciones.

Cumplido, archívese.

