



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

Buenos Aires, 18 de junio de 2015

**RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 34 /2015**

**VISTO:**

El Expediente CAGyMJ N° 133/14-0 s/ Convocatoria a un Concurso de Proyectos Integrales; y

**CONSIDERANDO:**

Que la ley 4481 autorizó al Consejo de la Magistratura a vender los inmuebles sitios en Beruti 3343, Hipólito Yrigoyen 932, Libertad 1042/46, Lavalle 369 y Tacuarí 138, afectando el producido de su venta a la adquisición y puesta en valor de un inmueble con una superficie de entre 40.000 y 60.000 metros cuadrados en la zona sur de la ciudad.

Que mediante Resolución CACyMJ N° 34/2014 (fs. 203/210), se autorizó el llamado del Concurso de Proyectos Integrales de etapa múltiple bajo la modalidad de contratación llave en mano, conforme lo previsto en los arts. 34 y 44 de la ley 2095, que tiene por objeto la adquisición y puesta en valor de un predio que será destinado a albergar las áreas jurisdiccionales del Poder Judicial de la C.A.B.A. y de una superficie de entre 40.000 y 60.000 metros cuadrados, emplazados en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con la autorización conferida por la Ley 4481, fijando la apertura pública de ofertas el 7 de julio de 2014.

Que a fs. 358 se acredita el anuncio del llamado en la página de internet del Poder Judicial de la Ciudad, se notificó por correo electrónico a la Cámara Argentina de Comercio (fs. 367), a la Unión Argentina de Proveedores del Estado (fs. 365), y se cursaron invitaciones a varias empresas del rubro (fs. 369/388).

Que el llamado también se publicó en el Boletín Oficial (fs. 359/360) y en los periódicos Página 12 y La Nación (fs. 405/408).

Que por pedido de potenciales oferentes la apertura de sobres de la licitación fue postergada en diversas oportunidades, a saber: Resolución CAGyMJ N° 46/2014 prorrogó la fecha de apertura para el día 18 de julio, por Res. Presidencia CAGyMJ N° 44/2014 se prorrogó para el 19 de agosto (fs. 455/456), luego por Res. Presidencia CAGyMJ N° 61/2014 se postergó hasta el 18 de septiembre de 2014 (fs. 523/524), la Resolución



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

CAGyMJ N° 63/2014 dispuso la apertura pública de ofertas el día 6 de octubre (fs. 563/564), y finalmente la Res. Presidencia CAGyMJ N° 82/2014 postergó la apertura hasta el 15 de octubre, siempre de 2014.

Que a fs. 670/671 obra el acta de apertura de ofertas, dejando constancia de recepción de los sobres presentados por el consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F. y AMG Obras Civiles SA, junto a una póliza de seguro de caución de PESOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 7.500.000) por parte de cada oferente. Dicho acto no fue observado por los presentes.

Que a fs. 2365 la Comisión Evaluadora (CE) dejó constancia que la documentación presentada por los oferentes fue reservada porque por su volumen fue imposible glosarla al expediente.

Que a fs. 3700/3703 obra el informe técnico que calificó con ochenta y ocho (88) puntos la propuesta técnica de AMG Obras Civiles SA, y con noventa puntos (90) la del consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F., además de ponderar la ubicación urbana, las dimensiones y superficies, el entorno y accesibilidad, la posibilidad de ampliación, la planificación, el edificio (partido, funcionalidad y operatividad), sus sistemas circulatorios y fachadas, destacando que ambas encuadran en la certificación LEED.

Que a fs. 3715 la CE elaboró su informe sobre el contenido del Sobre N° 1, analizó los antecedentes y luego de evaluar la capacidad de contratación anual, la capacidad de producción, la antigüedad y los aspectos financieros compuestos por los indicadores económicos financieros del mejor balance general y la evolución de los indicadores económicos financieros de los últimos balances generales. La CE concluyó que ambas ofertas son admisibles y superaron los puntajes mínimos establecidos en el pliego, alcanzando los noventa y cinco puntos (95) el consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F. y los noventa y dos puntos (92) AMG Obras Civiles SA.

Que el dictamen mencionado precedentemente fue notificado a los oferentes mediante correo electrónico (fs. 3729, 3135 y 3137), anunciado en la página de internet del Poder Judicial, y publicado en el Boletín Oficial (fs. 3744/3748).

Que mediante Res. CAGyMJ N° 83/2014 la Comisión avaló el dictamen referido precedentemente, y dispuso que el acto público de apertura del Sobre N° 2 se realizaría el 18 de diciembre de 2014, a las 16.30



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

hs. Av. Presidente Julio A. Roca 530, piso 10, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que a fs. 3771/3772 obra el acta de apertura del sobre n° 2, sin registrarse observaciones al acto.

Que a fs. 3774/3775 se agregó la propuesta económica del consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F. por un Precio Total de Pesos Un Mil Cuatrocientos Doce Millones Quinientos Mil (\$ 1.412.500.000,00).

Que a fs. 3832/3834 se incorporó la propuesta económica de AMG Obras Civiles SA por un Precio Total de Pesos Un Mil Seiscientos Setenta y Nueve Millones Novecientos Noventa Mil Seiscientos Cincuenta y Dos (\$ 1.679.990.652,00).

Que a fs. 4288/4291 obran notas dirigidas al Jefe de Equipo de Tasación e Inmuebles de Gerencia de Operaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires, Sr. Ricardo Fernández, para solicitar la tasación de los inmuebles y terrenos involucrados en este procedimiento y a fs. 4292/4349 se agregaron las tasaciones solicitadas.

Que a fs. 4443/4454 obra el dictamen de preadjudicación de la CE otorgando al consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F. 97 puntos (Puntaje Propuesta Técnica: 95 puntos, Puntaje Económico:  $100 \times 1.412.500.000 / 1.412.500.000$ : 100 puntos, Puntaje de la Oferta (PT x 60% + PE x 40%):  $95 \times 0,6 + 100 \times 0,4$ : 97 puntos), y a AMG Obras Civiles SA 88,83 puntos (Puntaje Propuesta Técnica: 92 puntos, Puntaje Económico:  $100 \times 1.412.500.000 / 1.679.990.652$ : 88,07 puntos, Puntaje de la Oferta (PT x 60 % + PE x 40%):  $92 \times 0,6 + 88,07 \times 0,4$ : 88,83 puntos).

Que conforme lo expuesto precedentemente, la CE considera que el consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F. resulta el oferente mejor calificado en el marco del presente procedimiento de selección. No obstante ello, aconseja recurrir al procedimiento de mejoramiento de ofertas en los términos establecidos en el numeral 3.4.5 del Pliego y el artículo 108 inc. a) de la Reglamentación de la Ley de Compras a fin de adecuar la diferencia existente entre el valor asignado al inmueble ofrecido por el oferente (\$318.000.000.-) y el que surge de la tasación oficial (\$259.500.000.-).

Que por último la CE advierte, en caso que el oferente acepte mejorar su oferta y toda vez que el monto correspondiente al ítem B de la Planilla de Cómputo y Presupuesto, relativo a la provisión del terreno, será integrado en su totalidad al momento de celebrarse la escritura traslativa de



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

dominio, que las sumas correspondientes a los porcentajes de anticipo de acopio de materiales, numeral 3.5.1.2 del PCP y el de anticipo financiero, numeral 3.5.1.3 del PCP, se calcularán descontando el valor del inmueble ya integrado.

Que sin perjuicio de ello, la CE resalta que el Pliego de Condiciones Particulares ha puesto a cargo del oferente la totalidad de los gastos y costos que resultan necesarios para cumplir en la especie con la obligación de transferir la posesión y el dominio del Inmueble ofrecido en su Propuesta a la titularidad de este organismo, y que el pago del precio del Inmueble ofrecido se hará al producirse la transferencia del dominio y la posesión del citado bien inmueble a favor del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que a fs. 4462/4465 la Dirección General de Asuntos Jurídicos analizó el dictamen de la CE de fs. 4443/4454, y dijo *“entiende que cumplimentadas las exigencias legales puede proseguirse con el trámite de las presentes actuaciones debiéndose estarse a lo previsto con relación al mejoramiento de la oferta por parte de la empresa mejor calificada en base a lo establecido en el numeral 3.4.5 del Pliego y el artículo 108 inc. a) de la Res. CM N° 1/2014, a fin de adecuar la diferencia entre el valor asignado al inmueble ofrecido y el que surge de la tasación oficial. Asimismo, deberá acreditarse la publicación en el Boletín Oficial y agregar al presente expediente la notificación fehaciente a las firmas oferentes de lo resuelto por la Unidad de Evaluación de Ofertas.”*

Que en tal estado llega el expediente a la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial.

Que la Ley 4890 modificó la redacción de la Ley 31, manteniendo en su art. 38 la competencia de la Comisión de ejecutar el presupuesto anual del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y toda otra función que le encomiende el Plenario o que se le atribuya por ley o reglamento. Asimismo, modificó la denominación del presente órgano, por el Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial.

Que el art. 38 inc. 4 de dicha norma dispone que le compete a la Comisión: *“ejecutar los procedimientos de licitación, concurso y demás procedimientos de selección de cocontratante, de montos superiores a los establecidos en esta ley con relación a la Oficina de Administración y Financiera del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de*



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

*conformidad con lo dispuesto por el Plenario en el Plan de Compras y Plan de Acción para la Jurisdicción, disponiendo la adjudicación correspondiente.”*

Que por Res. CM N° 6/2013 se encomendó a la Comisión, impulsar un concurso de proyectos integrales de carácter público con el objeto previsto en la ley 4481.

Que la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios, la ejecución de un procedimiento de concurso por un monto superior a los que determinan la intervención del Administrador General, y de impulso del concurso alcanzado por la Res. CM N° 6/2013, por lo tanto, éste órgano resulta competente.

Que conforme el análisis de la CE, avalado por el servicio de asesoramiento jurídico permanente, la mejor oferta recibida en este procedimiento propone un inmueble cuyo precio supera la tasación del Banco Ciudad, la cual constituye un límite legal a los recursos disponibles por el Consejo para tal concepto. Ello conforme el art. 78 inc. a.2) Resolución CM N° 1/2014 (Procedimiento para compras o locaciones de bienes inmuebles) que dispone: *“El valor definitivo de adquisición o locación no podrá superar en más del quince por ciento (15%) del valor establecido en la tasación oficial, salvo que por necesidades del servicio, características preferenciales del bien, o que por algún otro motivo, resulte aconsejable pagar un precio mayor, circunstancias que deberán ser debidamente fundadas en el acto administrativo que apruebe la compra o locación”.*

Que el Pliego establece en el numeral 3.4.5. *“El conocimiento y aceptación de que la Unidad de Evaluación de Ofertas y/o el Comitente se reservan el derecho de recomendar y/o acudir, respectivamente, al procedimiento de mejoramiento de la Oferta previstos en los Artículos 106, inciso b), apartado b.3) y 108 de la reglamentación de la Ley 2095 aprobada por la Resolución CM N° 1/2014.”*

Que el aludido art.106 b.3) en sus partes pertinentes dice: *“De mantenerse la igualdad puede solicitarse por medio fehaciente a los respectivos proponentes que, por escrito y dentro del término de tres (3) días, formulen una mejora de precios. Las nuevas propuestas que en consecuencia se presenten, son abiertas en el lugar, día y hora establecidos en el requerimiento, labrándose el acta pertinente. El silencio del oferente invitado a desempatar, debe entenderse como sosteniendo su oferta...El sorteo lo efectúa la Comisión de Evaluación de Ofertas en presencia de los interesados que concurren, labrándose el Acta pertinente.”*



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

Que el Reglamento aprobado por la Res. CM N° 1/2014 dispone: *“Cuando se estime que el precio de la mejor oferta presentada resulta inconveniente, la Comisión de Evaluación de Ofertas podrá solicitar al oferente mejor calificado una mejora en el precio de la oferta, a los fines de poder concluir exitosamente el procedimiento de selección”*.

Que de acuerdo a las normas transcriptas precedentemente, el Consejo no puede abonar por un inmueble un precio que supere más de un 15% la tasación del Banco Ciudad, pero también puede solicitar una mejora de oferta.

Que el concurso que tramita en este expediente es el instrumento que permitirá al Consejo seleccionar una oferta para dar una solución integral y superadora a la infraestructura del Poder Judicial. El procedimiento ha avanzado hasta las etapas prácticamente decisivas, pues se abrieron los dos sobres, se analizó la propuesta técnica y económica de ambos oferentes, insumiendo una importante actividad administrativa en pos de dicho objetivo.

Que por razones ajenas a esta Administración, el proceso estaría próximo a concluir de manera no exitosa, pues el valor económico pretendido para el inmueble de la mejor oferta recibida, supera los límites legales que restringen la capacidad del Consejo para disponer de recursos presupuestarios destinados a tal concepto.

Que por ello, resulta conveniente solicitar una mejora de oferta al consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F., en los términos sugeridos por la Comisión Evaluadora de Ofertas que no fueron objetados por la Dirección General de Asuntos Jurídicos.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 31 y su modificatoria ley 4890;

**LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN  
Y MODERNIZACIÓN JUDICIAL  
RESUELVE:**

Artículo 1°: Solicitar al consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F. en los términos del numeral. 3.4.5 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, una mejora de la Oferta Económica para el ítem B.1, tomando como valor máximo el monto de dicha tasación oficial (\$259.500.000.-) (art. 78, inc. a.2) Resolución



**Comisión de Administración,  
Gestión y Modernización Judicial**

CM N° 1/2014). La respectiva presentación, en caso de acceder a dicha solicitud de mejora, deberá realizarse con las mismas formalidades que las establecidas en el Numeral 3.3.2.2. (Sobre N° 2) del Pliego de Bases y Condiciones Particulares hasta el día 22 de junio a las 12:00 horas en la Dirección de Compras y Contrataciones sita en Av. Julio A. Roca 530 – Piso 1°- de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

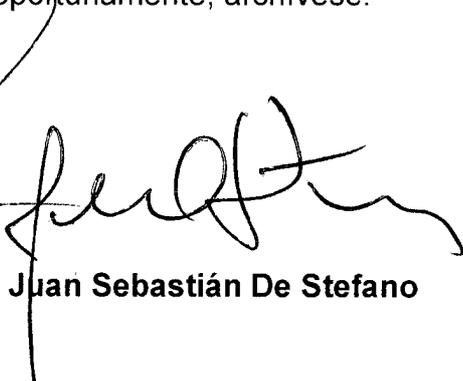
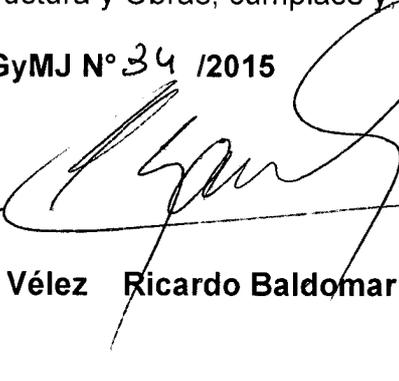
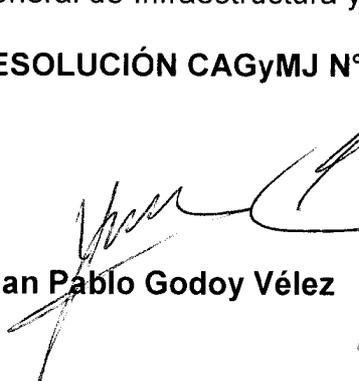
Artículo 2°: Se reitera que el pago del precio del Inmueble ofrecido se llevará a cabo en oportunidad de celebrarse la escritura traslativa del derecho real de dominio y la posesión del citado bien a favor de este Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicha escrituración se llevará a cabo por ante la Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires encontrándose a cargo del Oferente la totalidad de los gastos que genere la misma tal como también lo dispone el referido Pliego.

Artículo 3°: En caso de que ese Oferente acepte mejorar su Oferta Económica en los términos planteados, el monto de los anticipos previstos en los numerales 3.5.2 y 3.5.3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, se calcularán descontando el valor del Inmueble ya integrado (cfr. Numeral 3.5.1.2 del Pliego).

Artículo 4°: Instruir a la Dirección de Compras y Contrataciones a notificar la presente a los oferentes, autorizando al agente Ariel Marcheti DNI 22.237.413 y/o Luis Gaeta DNI ..... para su diligenciamiento.

Artículo 5°: Regístrese, notifíquese al consorcio Esuco S.A./Riva S.A.I.I.C.F., anúnciese en la página de Internet del Poder Judicial [www.jusbaires.gov.ar](http://www.jusbaires.gov.ar), comuníquese a la Oficina de Administración y Financiera, a la Dirección de Compras y Contrataciones, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a la Dirección General de Control de Gestión y Auditoría Interna y a la Dirección General de Infraestructura y Obras, cúmplase y oportunamente, archívese.

**RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 34 /2015**

  
**Juan Pablo Godoy Vélez Ricardo Baldomar Juan Sebastián De Stefano**