



Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial

Buenos Aires, 2 de julio de 2015

Dictamen CAGyMJ N° 10 /2015

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

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.

La Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial (CAGyMJ), mediante Res. CAGyMJ N° 34/2014 (fs. 203/210) 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 para albergar las áreas jurisdiccionales del Poder Judicial de la C.A.B.A., con 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. El acto de apertura pública de ofertas fue fijado el día 7 de julio de 2014.

A fs. 358 se acreditó 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).

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

Por pedido de potenciales oferentes, la apertura de sobres de la licitación fue postergada en diversas oportunidades, a saber: la Res. CAGyMJ N° 46/2014 prorrogó la fecha para el día 18 de julio (fs. 415/416), por Res. Presidencia CAGyMJ N° 44/2014 se aplazó hasta 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 Res. CAGyMJ N° 63/2014 dispuso la apertura pública de ofertas para el día 6 de octubre (fs.



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

563/564), y finalmente la Res. Presidencia CAGyMJ N° 82/2014 fijó la apertura hasta el 15 de octubre siempre, del 2014.

La Res. CAGyMJ N° 82/2014 fue notificada fehacientemente a las adquirentes de los pliegos (fs. 637/639), comunicada por correo electrónico a las empresas que habían sido invitadas a participar (fs. 621/636) y a las guías y cámaras del sector (617/620). Asimismo, el acto se anunció en la página de internet del Poder Judicial (fs. 611), se publicó en periódicos (fs. 642/646), y en el Boletín Oficial (fs. 640/641).

A fs. 667/668 el Departamento de Coordinación de Contrataciones detalló los actos administrativos que ordenaron distintas fechas de apertura de ofertas conforme lo referido precedentemente, detallando cada acto de publicidad realizado al respecto. Informó que a fs. 659/665 se incorporó el listado de las constancias de retiro y entrega de los pliegos a tres firmas interesadas.

A fs. 670/671 obra el acta de apertura de ofertas, dejando constancia de recepción de los sobres presentados por ESUCO SA – RIVA SAIICFA (en adelante ESUCO RIVA), y AMG OBRAS CIVILES SA (en lo sucesivo AMG), 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.

A fs. 2365 la Unidad de Evaluación de Ofertas (en lo sucesivo UEO) dejó constancia que la documentación presentada por los oferentes fue reservada porque su volumen hizo imposible glosarla al expediente.

A fs. 2367/2372 la UEO consultó el estado registral de los oferentes en el Registro Informatizado Unico y Permanente de Proveedores (RIUPP), acreditando que están inscriptos en el mismo.

A fs. 2373 la UEO solicitó a la Dirección General de Infraestructura y Obras (DGIO) el informe técnico sobre las ofertas presentadas.

A fs. 2374/2380 la DGIO solicitó a la UEO que requiera aclaraciones a los oferentes, que fueron diligenciadas conforme surge de las constancias de fs. 2381/2388.



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

La documentación presentada por los oferentes en respuesta al pedido de aclaraciones obra a fs. 2394/2396, 2399/2465, 2466/2723, 2724/2952 y 2953/3480.

Al tomar conocimiento de dicha documentación la DGIO solicitó nuevas aclaraciones, que fueron requeridas por la UEO mediante correo electrónico conforme surge de fs. 3484, y contestadas por los oferentes.

A fs. 3700/3703 obra el informe técnico que calificó con ochenta y ocho (88) puntos la propuesta técnica de AMG, y con noventa (90) puntos la de ESUCO RIVA. A tal fin el área técnica ponderó la ubicación urbana, las dimensiones y superficies, el entorno y la accesibilidad, las posibilidades de ampliación, la planificación, el edificio (partido, funcionalidad y operatividad), sus sistemas circulatorios y fachadas, destacando que ambas propuestas encuadran en la certificación LEED.

A fs. 3715/3727 la UEO elaboró su informe sobre el contenido del Sobre N° 1, analizó los antecedentes, evaluó la capacidad de contratación anual, la capacidad de producción, la antigüedad y los indicadores económicos financieros del mejor balance general y la evolución de los indicadores económicos financieros de los últimos balances generales.

La UEO concluyó que ambas ofertas son admisibles y superaron los puntajes mínimos establecidos en el pliego (70 puntos), alcanzando ESUCO RIVA noventa y cinco (95) puntos y AMG noventa y dos (92) puntos.

El dictamen mencionado precedentemente fue notificado a los oferentes mediante correo electrónico (fs. 3729, 3735 y 3737), anunciado en la página de internet del Poder Judicial (fs. 3730), y publicado en el Boletín Oficial (fs. 3744/3748).

A fs. 3738/3740 intervino la Dirección General de Asuntos Jurídicos, encuadró la cuestión en la Res. CAGyMJ N° 34/2014, arts. 34 y 44 de la ley 2095, art. 6.1 de la Res. CM N° 1/2014, y arts. 1 y 1 bis de la ley 4481, concluyendo: *"Consecuentemente con todo lo antes expuesto y las constancias de las presentes actuaciones, teniendo en cuenta lo dictaminado por la Comisión de Preadjudicaciones a fs. 3715/3727, el informe elaborado por el área técnica pertinente (Dirección de Infraestructura*



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

y Obras) y la normativa legal aplicable, esta Dirección General de Asuntos Jurídicos, opina que, una vez acreditada la publicación del Dictamen de Evaluación de Ofertas en la Web de este Consejo de la Magistratura, conforme lo requiere la legislación vigente, no encuentra obstáculo alguno, desde el punto de vista jurídico, para la prosecución del trámite de las presentes actuaciones.”

Mediante Res. CAGyMJ N° 83/2014 se declararon admisibles las ofertas de ESUCO RIVA y AMG, otorgándoles noventa y cinco (95) y noventa y dos (92) puntos respectivamente. Asimismo, se dispuso que la apertura del Sobre N° 2 se realice el 18 de diciembre de 2014, a las 16.30 hs. en Av. Presidente Julio A. Roca 530, piso 10, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (fs. 3754/3759).

A fs. 3762/3768 se acreditó la notificación de la Res. CAGyMJ N° 83/2014 a los oferentes, y su publicación en la página web del Consejo y en la cartelera de la unidad operativa de adquisiciones.

A fs. 3771/3772 obra el acta de apertura del Sobre N° 2, sin registrarse observaciones al acto.

A fs. 3774/3775 se agregó la propuesta económica de ESUCO RIVA por un Precio Total de Pesos Un Mil Cuatrocientos Doce Millones Quinientos Mil (\$ 1.412.500.000,00). Las planillas de análisis de: precios, precios unitarios de materiales, precios unitarios de equipos, determinación de costos horarios de mano de obra, el plan de trabajo, la curva de certificación por avance de obra y la planilla de índices de redeterminación se incorporó a fs. 3776/3830.

El precio pretendido por ESUCO RIVA se compone de la siguiente manera: a) PESOS Cero (\$0,00) mediante la entrega en pago de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5.1.1 del Pliego de Bases y Condiciones, no accediendo a la entrega de ningún inmueble en los términos del Artículo 3° de la Ley 4481 y del Artículo 779 y concordantes del Código Civil. b) PESOS Un mil Cuatrocientos Doce Millones Quinientos Mil (\$1.412.500.000,00) en dinero efectivo, de conformidad en lo establecido en el numeral 3.5.1.2. del Pliego de Bases y Condiciones, que será abonado conforme el Plan de Certificación y Pago contenido en su Oferta Económica. Solicita la suma de PESOS Doscientos Ochenta y Dos Millones Quinientos Mil (\$282.500.000,00) en concepto de acopio de



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

material (numeral 3.5.2. del Pliego) y de la suma de PESOS Doscientos Once Millones Ochocientos Setenta y Cinco Mil (\$211.875.000.00) en concepto de anticipo financiero (numeral 3.5.3. del Pliego).

A fs. 3832/3834 se incluyó la oferta económica de AMG 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). Las Planillas de cómputo y presupuesto, de análisis de precios, de insumos principales y fuentes de información, la estructura de ponderación, el plan de avances, la curva de inversión de obra mensual acumulado en pesos y la curva de avances físicos en porcentajes se incorporaron a fs. 3835/3973.

El precio total pretendido por AMG se compone de la siguiente manera: PESOS Trescientos Cincuenta y Dos Millones con 00/100 (\$352.000.000,00) mediante la entrega de pago de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5.1.1 del Pliego de Bases y Condiciones de los siguientes inmuebles: Beruti 3345: \$170.000.000,00 (pesos Ciento setenta millones con 00/100), Lavalle 369: \$35.000.000,00 (pesos Treinta y cinco millones con 00/100), Libertad 1042/1046: \$67.000.000,00 (pesos Sesenta y siete millones con 00/100), Tacuari 138: \$80.000.000,00 (pesos ochenta millones con 00/100), (en los términos del Artículo 3° de la Ley 4481 y del Artículo 779 y concordantes del Código Civil), y Pesos Un Mil Trescientos Veintisiete Millones Novecientos Noventa Mil Seiscientos Cincuenta y Dos con 00/100 (\$1.327.990.652) en dinero, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5.1.2. del Pliego de Bases y Condiciones.

AMG también solicitó la suma de Pesos Trescientos Treinta y Cinco millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Ciento Treinta con 40/100 (\$335.998.130,40) en concepto de anticipo de acopio de material (numeral 3.5.2. del Pliego) y de la suma de Pesos Doscientos Cincuenta y Un Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Quinientos Noventa y Siete con 80/100 (\$251.998.597.80) en concepto de anticipo financiero (numeral 3.5.3. del Pliego).

A fs. 3989/3993 la DGIO presentó el informe técnico correspondiente al Sobre N° 2, concluyendo que ambas ofertas respetan el plazo de ejecución de obra (24 meses), presentaron ítems globales, en particular en el rubro instalaciones AMG no desglosó el valor del terreno, ESUCO - RIVA no desagregó la



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

cotización de la certificación Leed, y el precio total según la estructura de costo asciende a 1,61 en la oferta de AMG y 1,71 en la propuesta de ESUCO RIVA.

En cuanto a la tabla de ponderación, la DGIO no objeta la de AMG y resaltó que ESUCO RIVA no la presentó, por lo tanto será determinada por el Comitente, conforme lo dispone el propio Pliego de Bases y Condiciones.

El informe técnico destacó la coincidencia de ambos oferentes en cuanto a la solicitud del 20% en concepto de acopio de materiales y del 15% como adelanto financiero. Finalmente, formuló las siguientes consideraciones: *"a) Con la firma de la Contrata la Adjudicataria deberá presentar plan de entrega y certificación de la Documentación descripta en el Pliego de Bases y Condiciones Anexo 5 "5.2.1. Proyecto". b) Para la Aprobación del Proyecto Ejecutivo, la Adjudicataria deberá presentar ante el Comitente la siguiente documentación: Planilla de Cómputo y Presupuesto, realizando la apertura de los ítems y desglosando los rubros e ítems por sectores físicos de Obra en un todo de acuerdo al proyecto aprobado. Plan de Trabajo Certificación y Curva de Inversión adecuándola al proyecto aprobado y a las necesidades expresadas por el Comitente durante las dos (2) primeras fases. Planilla de análisis de precio de cada uno de los ítems correspondientes."*

A fs. 4000 la UEO solicitó por correo electrónico a los oferentes, copias de los títulos de propiedad y planos de los inmuebles ofrecidos, a fin de solicitar la tasación correspondiente, otorgándoles un plazo de cinco días.

A fs. 4001/4084 RIVA ESUCO presentó parte de la documentación solicitada y solicitó una prórroga de 15 días para completarla. La prórroga fue concedida por el titular de la UEO a fs. 4085, comunicada a fs. 4087 y a fs. 4104/4265 el oferente cumplió el requerimiento.

A fs. 4088/4103 y 4266/4280 AMG acompañó copias de escritura, plancheta catastral y planos de los inmuebles ofrecidos.

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, solicitando la tasación de los inmuebles y terrenos propuestos por los oferentes.



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

Dichas tasaciones establecen el valor de los inmuebles ofrecidos: Pesos Doscientos Cincuenta y Nueve Millones Quinientos Mil (\$ 259.500.000) para el propuesto por RIVA ESUCO (fs. 4297), y Pesos Ciento Cincuenta Dos Millones Ochocientos Cincuenta Mil (\$ 152.850.000) para el predio de AMG (fs. 4309).

A fs. 4313/ 4349, se agregaron las Tasaciones Oficiales de los inmuebles ofrecidos por este organismo realizadas por el Banco Ciudad: Lavalle 369/71/75: \$43.000.000.- (Pesos Cuarenta y Tres Millones), Beruti 3345/7: \$180.000.000.- (Pesos Ciento Ochenta Millones), Libertad 1042/6: \$71.000.000.- (Pesos Setenta y Un Millones), Tacuarí 138/48: \$85.500.000.- (Pesos Ochenta y cinco Millones Quinientos mil).

A fs. 4350/4351 la UEO consultó al área técnico jurídica respecto de la oferta de RIVA ESUCO en relación a los siguientes aspectos: a) ¿Es viable que el precio ofertado por el oferente se componga de dinero en efectivo en su totalidad? b) Analizar que, en un apartado de la Planilla de Análisis de Precio se describe un procedimiento para el pago del terreno distinto al previsto en el pliego, así como la descripción de situaciones que ocasionarían la imposibilidad de concretar la compra del mismo. c) El monto que el oferente pretende percibir por la transferencia del derecho real de dominio del terreno ofrecido asciende a la suma de \$ 318.000.000, incluyendo gastos y comisiones, en tanto que la Tasación Oficial efectuada por el Banco Ciudad es de \$ 259.500.000 considerando únicamente el valor de las parcelas en su conjunto. Por tal situación, se solicita se expida sobre la factibilidad de recurrir al procedimiento de mejor de oferta previsto normativamente para el supuesto caso que la oferta analizada resultara la más conveniente.

Respecto de la oferta de AMG la UEO consultó: Sí teniendo en cuenta que el oferente no ha detallado en su presentación de manera discriminada el monto que pretende percibir por la transferencia del terreno, la Comisión de Preadjudicaciones se encuentra habilitada para solicitar en esta etapa la subsanación del defecto referido o en su caso el mismo puede ser subsanado tomando como valor del terreno el fijado por la tasación oficial emitida por el Banco Ciudad.

A fs. 4353/4373 el área técnica jurídica evacuó las consultas, que fueron ampliadas a fs. 4380 respecto de las comisiones inmobiliarias. Sostuvo que incluir uno de los inmuebles



Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial

descriptos en el Anexo 4 como parte de pago del monto total oferta *"constituye un acto voluntario para el oferente"*, *"no resulta admisible la pretensión del Oferente de modificar las condiciones de pago del inmueble ofrecido"* –conf. numeral 3.4.8 PCP, Cláusula Cuarta Anexo 2 del PCP, y nada impide recurrir al procedimiento de mejora de oferta.

El experto aconsejó solicitar a la empresa AMG que informe de manera discriminada el valor que pretende percibir por la transferencia de la titularidad de dominio del terreno ofertado.

Respecto del oferente ESUCO – RIVA en relación a las comisiones concluyó que *"el Oferente admite sin margen de duda alguna, que el Pliego de Condiciones Particulares ha puesto a su cargo la totalidad de los gastos y costos que resulten 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 del Comitente en caso de resultar adjudicatario del Contrato, sin que en el futuro pueda haber lugar a reclamo alguno de ninguna especie y por ningún concepto sobre este particular, ya que cualquier omisión o falta de previsión en que pudiera haber incurrido el oferente al realizar su propuesta sólo a él resultará imputable. De otra parte, permite decir que la exposición del Oferente es conteste con el criterio señalado en oportunidad de mi anterior asesoramiento, en el sentido de que el momento del pago del precio del Inmueble ofrecido, no es otro que aquel en que se produzca la transferencia del dominio y la posesión del citado bien inmueble a favor del Consejo..."* (fs. 4437).

En base a tal opinión profesional la UEO solicitó a AMG que discrimine el monto que pretende percibir por la transferencia del derecho real de dominio por el terreno ofertado (fs. 4382), y a RIVA ESUCO que especifique con mayor detalle los conceptos que incluye en la Planilla de Cómputo y presupuesto, Apartado B "Provisión de Terreno", inciso B.1 "Pago de terreno y gastos inmobiliarios" y más concretamente en los sub rubros que identifica con los códigos (222) Otros (221) Comisiones Inmobiliarias y (225) Gastos Cambiarios y Escrituras (fs. 4384).

Los oferentes solicitaron prórroga para contestar dichos requerimientos (fs. 4394 y 4397), que fueron concedidas por la UEO (fs. 4398/4399).



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

A fs. 4401/4409 RIVA ESUCO contestó y a fs. 4412 AMG precisó el valor pretendido por el terreno: Pesos Trescientos Cincuenta Millones (\$ 350.000.000).

A fs. 4443/4454 obra el dictamen de preadjudicación de la UEO otorgando a ESUCO RIVA el total de 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 un total de 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).

Si bien la UEO consideró a ESUCO RIVA el oferente mejor calificado, advirtió que el valor pretendido por el inmueble incluido en su Oferta superaba la tasación del Banco Ciudad. Por tal razón, propuso 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.-).

A fs. 4462/4465 la Dirección General de Asuntos Jurídicos analizó el dictamen de la UEO 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."*

Intervino la CAGyMJ que encuadró la cuestión en el art. 78 inc. a.2) de la Resolución CM N° 1/2014, el numeral 3.4.5 del Pliego de Bases y Condiciones del Concurso, el artículo 106, inciso b), apartado b.3) y art. 108 de la reglamentación de la Ley 2095, en virtud de los cuales el Consejo no puede abonar por un inmueble un



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

precio que supere más de un 15% la tasación del Banco Ciudad, pero también puede solicitar una mejora de oferta.

La CAGyMJ ponderó el avanzado estado del procedimiento, la importante actividad administrativa desarrollada y 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.

Mediante Res. CAGyMJ N° 34/2015 (fs. 4476/4482) se dispuso solicitar al consorcio ESUCO RIVA una mejora de la Oferta Económica para el ítem B.1, tomando como valor máximo el monto de la tasación oficial (\$259.500.000.-). La respectiva presentación, en caso de acceder a dicha solicitud de mejora, debería 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 de 2015 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.

Dicho acto administrativo reiteró 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 y, en caso que el oferente mejorare su Oferta Económica 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).

A fs. 4483/4486 ESUCO RIVA fue notificada de la invitación a mejorar oferta.

A fs. 4487/4489 ESUCO RIVA solicitó un prórroga de 72 hs. hábiles en el plazo otorgado para mejorar la oferta mediante Actuación N° 15561/15.

Con la Res. Pres. CAGyMJ N° 37/2015 (fs. 4490/4493) se prorrogó hasta el 25 de junio de 2015 a las 12:00 horas el plazo otorgado a ESUCO RIVA, que fue notificada a fs. 4494.



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

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

A fs. 4495/4568 se agregó la documentación presentada por ESUCO RIVA en concepto de mejora de oferta, fijando el precio en dinero de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5.1.2. del Pliego de Bases y Condiciones, en la suma de Pesos Un Mil Trescientos Cincuenta y Cuatro Millones (\$ 1.354.000.000), compuesto por Pesos Doscientos Cincuenta y Nueve Millones Quinientos Mil (\$ 259.500.000) por el terreno, y Pesos Un Mil Noventa y Cuatro Millones Quinientos Mil (\$ 1.094.500.000) para el costo del edificio. Asimismo, adecuo el monto de los anticipos solicitados originariamente al valor resultante de su mejora de Oferta, tanto en lo relativo al anticipo financiero, como de acopio de materiales.

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

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 de Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial.

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

Por Res. CM N° 6/2013 se encomendó a este órgano impulsar un concurso de proyectos integrales de carácter público con el objeto previsto en la ley 4481.

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



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

Conforme lo dispuesto en el art. 20 inc. 15 de la ley 31, le compete al Plenario *"Aprobar el Plan de Compras y Plan de Acción para la Jurisdicción; encomendando a la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial y/o a la Oficina de Administración la realización de los procedimientos establecidos en las leyes correspondientes exceptuando la compra de inmuebles. Cuando razones debidamente fundadas aconsejen otra modalidad de selección del contratante, el Plenario puede disponer la contratación respectiva, de conformidad y según el procedimiento establecido por la ley vigente"*.

La conclusión del presente concurso involucra, además de la adjudicación de la obra del proyecto, la adquisición de un inmueble, por lo tanto, según dispone la norma transcrita precedentemente, la intervención de la Comisión debe limitarse a proponer al Plenario la adjudicación del oferente.

La infraestructura del Poder Judicial ha sido uno de los principales objetivos del Consejo de la Magistratura, en su carácter de órgano de administración.

Las diversas contingencias generadas por la continua expansión de los Tribunales de la ciudad, hicieron necesario adoptar decisiones para conseguir inmuebles. Así, se compraron y se alquilaron predios, que siempre demandaron la inversión de cuantiosas sumas de dinero para las obras que permitieron destinarlos a las oficinas judiciales que iban generándose.

Dicha situación podría modificarse adquiriendo inmuebles propios, y su concentración favorecería la tarea de todos los agentes de justicia, por ello se impulsó la búsqueda de inmuebles en la zona sur de la ciudad, sin conseguirse resultados positivos. Eso motivó al Consejo a planificar los recursos físicos y emprender la búsqueda de un inmueble definitivo que concentre toda la actividad jurisdiccional.

La iniciativa fue avalada por la Unión de Empleados de la Justicia de la Nación, el Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, la Asociación de Magistrados y Funcionarios de la CABA y la Asociación de Empleados del Poder Judicial de la CABA.

Consecuentemente, el Plenario dictó la Res. CM N° 6/2013, encomendando a la Comisión la convocatoria a un concurso



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

de proyectos integrales de carácter público con el objeto previsto en la ley 4481, ley que autorizó al Consejo a vender inmuebles de su propiedad, del Ministerio Público y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para afectar el producido de dichas ventas a la adquisición de un predio que albergue las áreas jurisdiccionales.

Para cumplir ese cometido se utilizó el procedimiento de Concurso de Proyectos Integrales de etapa múltiple para llevar a cabo una contratación "llave en mano", de conformidad con lo expresamente previsto en los artículos 34 y 44 de la Ley 2095, se confeccionó el correspondiente Pliego de Bases y Condiciones por virtud del cual el Consejo estableció el Programa de Necesidades, indicó el perímetro geográfico en el cual debían ubicarse los inmuebles ofrecidos por los Oferentes de acuerdo a las características establecidas por la Ley 4481 dentro de la Zona Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y delegó en los propios Oferentes la elaboración de los correspondientes proyectos de obra confección de las respectivas propuestas de obras.

Tal modalidad implica que la oferta adjudicada debe contemplar la provisión del bien inmueble sobre el que se ejecutará el Proyecto por el Contratista, todos los materiales, equipos y mano de obra necesarios, así como la realización del respectivo proyecto técnico cumpliendo todo lo requerido en el Programa de Necesidades elaborado por el Comitente.

Además de los límites establecidos en la ley 4481 y por el encuadramiento en la ley 2095, la documentación del pliego fue elaborada estableciendo pautas generales de las necesidades que deben cubrirse, permitiendo que los interesados desarrollen sus propuestas en un marco amplio, pero contemplando la plena satisfacción de las necesidades de infraestructura del Poder Judicial con ajuste a los estándares ambientales previstos en la ley 123.

La modalidad de contratación elegida permitió recibir ofertas que fueron evaluadas ponderando todos los aspectos involucrados: precios, calidad de materiales, extensión del plazo, trayectoria del oferente, experiencia de los profesionales intervinientes, capacidad económica financiera, adaptación de la propuesta a las necesidades que motivan el llamado, etc.

El llamado de la contratación tuvo debida publicidad (fs. 367, 365, 369/388, 359/360, 405/408), y tras las sucesivas prórrogas



Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial

dispuestas por la Comisión a pedido de potenciales oferentes (detalladas a fs. 667/668), se produjo el acto de apertura de ofertas (fs. 670/671) en el cual se recibieron dos Ofertas, correspondientes a ESUCO RIVA y AMG, sin registrarse observaciones.

El contenido de las Ofertas fue exhaustivamente analizado por la DGIO en sus aspectos técnicos. Al respecto, los proyectos de los oferentes requirieron sucesivas presentaciones adicionales (2394/2396, 2399/2465, 2466/2723, 2724/2952, 2953/3480, 3490/3699 y 3709/3712) con las cuales se completaron aspectos sustanciales para el análisis técnico de las propuestas.

El informe técnico (fs. 3700/3703) otorgó ochenta y ocho (88) puntos a AMG y noventa (90) a ESUCO RIVA, ponderando las presentaciones conforme lo dispuesto en el punto 6 B del Pliego de Bases y Condiciones, el cual determina en el punto 6.2 que el puntaje mínimo para admitir las ofertas es de setenta (70) puntos.

Dicho informe resaltó que el proyecto de ESUCO RIVA *"se encuentra en el Distrito Tecnológico, destacándose en su entorno inmediato: Polideportivo Parque de los Patricios, Complejos Hospitalarios (Penna, Churruca, Muñiz, Garrahan y C.A. Cena), y la nueva sede del Distrito Gubernamental. La accesibilidad al predio está asegurada por la cercanía (una cuadra) a la estación Caseros del subte H, línea transversal de toda la red de Subterráneos de Buenos Aires, y la confluencia de las Avenidas Caseros y Colonia continuación de avenida Jujuy, ambas con sus correspondientes líneas de transporte público de pasajeros (6, 9, 25, 28, 50, 65, 91, 95, 118, 133, 134 y 150)."*

Al respecto, cabe destacar que la cercanía del emplazamiento propuesto por ESUCO RIVA con la nueva sede del Gobierno de la Ciudad generaría un polo institucional en la zona sur que podría mejorar el abastecimiento de servicios, e impactaría positivamente en la reconversión del entorno inmediato y del equipamiento urbano actual.

Además la interconexión con todas las líneas de subte que ofrece la línea H, es un factor que indudablemente favorece el acceso de los justiciables de toda la ciudad.



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

Asimismo, y conforme el informe técnico de fs. 3727, la propuesta de ESUCO RIVA aventaja a la de AMG en los rubros: terreno, edificio, partido, funcionalidad, operatividad e impacto del proyecto en el medio.

La UEO evaluó los antecedentes de los oferentes conforme lo establecido en el punto 6.A del Pliego, otorgando cuatro (4) puntos a AMG (fs. 3727) y cinco (5) a ESUCO RIVA (fs. 3724).

Dicho análisis ponderó los antecedentes económicos, financieros, patrimoniales, bancarios y contables, la situación en la AFIP y en el RIUPP, la capacidad de los oferentes certificada por el Registro Nacional de Obras Públicas, las referencias de sus autoridades y técnicos, equipos y materiales, y la situación jurídica de los inmuebles.

Luego la UEO evaluó los antecedentes y las propuestas técnicas conforme la grilla establecida en el punto 6.1 del Pliego, y presentó el informe del Sobre N°1 otorgando noventa y cinco (95) a ESUCO RIVA y noventa y dos (92) puntos a AMG (fs. 3727).

El servicio de asesoramiento jurídico permanente no planteó objeciones a dicho dictamen (fs. 3739 vta.), y tras el diligenciamiento de las notificaciones respectivas se declararon admisibles las dos ofertas, disponiéndose la apertura del Sobre N° 2 mediante Res. CAGyMJ N° 83/2014 (fs. 3758).

La apertura de los Sobre N° 2 reveló la magnitud económica de las ofertas, observándose que el precio pretendido por ESUCO RIVA (\$ 1.412.500.000) era inferior al de AMG (\$ 1.679.990.652). El análisis de las presentaciones arrojó que AMG no discriminó el valor pretendido por el inmueble, y que ESUCO RIVA (fs. 3778) cotizó el ítem B1 (valor del terreno) en Pesos Trescientos Dieciocho Millones (\$ 318.000.000).

A los fines de establecer la tasación oficial de los inmuebles ofrecidos, la UEO requirió documentación a los oferentes y asesoramiento sobre aspectos específicos de las ofertas, que motivó presentaciones adicionales.

El dictamen de preadjudicación de la UEO se encuadra en los parámetros establecidos en el capítulo sexto del pliego para la



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

comparación y evaluación de ofertas, se funda en toda la documentación presentada, los informes de la DGIO y el asesoramiento técnico, otorgándole a ESUCO RIVA la condición de oferta más conveniente, en virtud del puntaje alcanzado (97 puntos contra 88,83 de AMG).

Dichos puntajes fueron establecidos combinando los puntajes técnicos (Sobre N° 1) y económicos (Sobre N° 2), conforme el método de cálculo dispuesto en el numeral 6.2 del Pliego.

Sin embargo, dado que el valor cotizado para el inmueble ofrecido (\$ 318.000.000) por ESCUCO RIVA supera la tasación del Banco Ciudad (\$ 259.500.000), la UEO recomendó recurrir a la mejora de oferta prevista en el numeral 3.4.5. del Pliego y el art. 108 a) del Reglamento de la Ley de Compras 2095.

El dictamen de preadjudicación fue avalado por el servicio de asesoramiento jurídico permanente, observando que estaban pendientes las notificaciones que luego fueron cumplidas (fs. 4468/4475) notificado a los oferentes y acreditando la publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad y en la página del Consejo de la Magistratura de la CABA.

Respecto al procedimiento de mejora de oferta recomendado por la UEO, el Pliego hace expresa remisión a los artículos 106 inc. b) apartado b.3 y 108 de la Reglamentación de la Ley 2095 aprobada por la Res. CM N° 1/2014, y habilita a la UEO a recomendar al Consejo poner en práctica dicho instituto, tanto en el supuesto de empate de ofertas, o como sucede en este caso, se estime que el precio de la mejor oferta es inconveniente, en cuyo caso la norma confiere la prerrogativa de solicitar al oferente mejor calificado una mejora del precio, a los fines de conseguir la oferta más conveniente para los intereses del Poder Judicial.

La CAGyMJ compartió el criterio de la UEO e impulsó el procedimiento de mejora de oferta respecto de ESUCO RIVA, ratificando 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, y que 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).



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

Como resultado de ello, a fs. 4498 RIVA ESUCO redujo el valor total ofertado a Pesos Un Mil Trescientos Cincuenta y Cuatro Millones (\$ 1.354.000.000) de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5.1.2. del Pliego de Bases y Condiciones, y ajustó la cotización del inmueble a la tasación del Banco Ciudad: Pesos Doscientos Cincuenta y Nueve Millones Quinientos Mil (\$ 259.500.000), manteniendo el valor total de la construcción en Pesos Un Mil Noventa y Cuatro Millones Quinientos Mil (\$ 1.094.500.000), conforme surge al confrontar las presentaciones de fs. 3778 y 4503.

La reducción del precio pretendido por RIVA ESUCO para la transferencia de dominio del predio, elimina la única restricción expresada en el dictamen de preadjudicación, pues ahora el precio encuadra en los límites dispuestos en el art. 78 apartado a) 2 del Reglamento de la Ley de Compras que dice: *"Presentadas las ofertas, el área técnica elaborará un informe acerca de la aptitud de los inmuebles propuestos. Con base en él, se requerirá al Banco Ciudad de Buenos Aires la tasación del valor venal, o locativo mensual, del inmueble seleccionado. 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"*

En cuanto a la capacidad para ofertar el inmueble, RIVA ESUCO a fs. 1496/1585 acompañó copias de títulos de propiedad de los inmuebles sobre los que posee las siguientes opciones de compra irrevocables a su favor: a fs. 1481/1485 por el predio de Av. Colonia 151/155, a fs. 1486/1490 por Uspallata 2661, y a fs. 1491/1495 por el inmueble ubicado en la manzana de Patagones, Uspallata, Luna y Av. Colonia. La renovación de los plazos de dichas opciones de compra se agregaron a fs. 4259/4265, 4281/4287 y 3976/3982, respectivamente.

Conforme lo dispuesto en el numeral 1.5 del Pliego, el oferente *"deberá demostrar que cuenta con la aptitud para ofrecer el predio sobre el que se desarrollará el Proyecto"*, sin que el Pliego especifique la forma en que dicha aptitud debe ser acreditada. En consecuencia, rige el principio general de libertad de formas establecido en el art. 974 del Código Civil, y por lo tanto, puede



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

considerarse acreditada la capacidad del oferente para ofrecer los inmuebles.

Sin perjuicio de ello, la cláusula Tercera de la Contrata dispone que el plazo de ejecución del Proyecto dará comienzo una vez que se suscriba el Acta de Inicio de los Trabajos, pero para ello es condición previa que el Comitente hubiese recibido la posesión del predio cuyo derecho real de dominio se ha comprometido a transferirle el contratista conforme se dispone en el Contrato y el Pliego, y que el contratista haya obtenido los correspondientes permisos o autorizaciones para dar inicio a las obras.

Asimismo, la cláusula Cuarta de la Contrata establece que una vez perfeccionada la relación jurídica con el contratista – extremo que se concreta con la suscripción de la Contrata (conf. Numerales 1.5 y 7.7 del PCP), éste asume el compromiso de transferir a favor del Comitente el derecho real de dominio y la posesión del predio ofrecido dentro del plazo que se señale en dicho instrumento contractual y no debe perderse de vista que la entrega del bien inmueble ofrecido es calificada por el Pliego como condición esencial de la adjudicación, y su omisión es causal de grave incumplimiento de las obligaciones del contratista en los términos señalados en el numeral 8.10.1 aparatado a) del Pliego.

En relación a la existencia de recursos presupuestarios, la Dirección de Programación y Administración Contable informó mediante Memo N° 382/2015 su disponibilidad. Sin perjuicio de ello, conforme lo dispuesto en la ley 4481 la venta de los inmuebles sitios en Beruti 3343, Hipólito Yrigoyen 932, Libertad 1042/46, Lavalle 369 y Tacuarí 138, dotará de los recursos necesarios para la totalidad del proyecto.

En síntesis, el llamado de la contratación recibió debida publicidad, los aspectos técnicos de las ofertas fueron examinados por el área de infraestructura sin recibir objeciones, los antecedentes económicos, financieros, patrimoniales, bancarios y contables, la situación en la AFIP y en el RIUPP, la capacidad de los oferentes certificada por el Registro Nacional de Obras Públicas, las referencias de sus autoridades y técnicos, equipos y materiales, y la situación jurídica de los inmuebles fueron ponderados por la Unidad Evaluadora de Ofertas que recomendó, con el aval de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, al consorcio RIVA ESUCO como la oferta más conveniente, habiéndose ajustado el precio del inmueble



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

de a la tasación del Banco Ciudad, y existen recursos presupuestarios suficientes para afrontar la contratación

Por lo tanto, la Comisión propone al Plenario aprobar el presente Concurso Público de Proyectos Integrales de etapa múltiple bajo la modalidad de contratación llave en mano, conforme los Artículos 34 y 44 de la Ley 2.095, adjudicándolo al consorcio ESUCO SA / RIVA SAIICFA de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5.1.2. del Pliego de Bases y Condiciones, en la suma de Pesos Un Mil Trescientos Cincuenta y Cuatro Millones (\$ 1.354.000.000), compuesto por Pesos Doscientos Cincuenta y Nueve Millones Quinientos Mil (\$ 259.500.000) como precio por la adquisición del dominio de los inmuebles incluidos en su Oferta, y Pesos Un Mil Noventa y Cuatro Millones Quinientos Mil (\$ 1.094.500.000) para la construcción de la correspondiente obra a ser erigida en dichos inmuebles.

Asimismo, se deja constancia que el oferente solicitó la suma de Pesos Doscientos Dieciocho Millones Novecientos Mil (\$ 218.900.000) en concepto de acopio de material (numeral 3.5.2 del Pliego), y Pesos ciento Sesenta y Cuatro Millones Ciento Setenta y Cinco Mil (\$ 164.175.000.) de anticipo financiero (numeral 3.5.3. del Pliego).

Dictamen N° 10/2015

Juan P. Godoy Vélez Ricardo Baldomar Juan Sebastián De Stefano