

Licitación Pública N° 2/2017 "Adquisición  
Inmueble para Sede Central UNIVERSIDAD  
PEDAGÓGICA NACIONAL"-Expte. N°  
0296/2017-II Cuerpos.

Buenos Aires, **D. 7 MAR 2018**

#### ACTA DE PREADJUDICACIÓN N° 01/2018

A los 7 días del mes de marzo de 2018, se reúne la Comisión Evaluadora de Ofertas de esta UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, cuya conformación fue establecida por Resolución N° 554 de fecha 11 de septiembre de 2017 y ratificada por Resolución N° 664 de fecha 18 de octubre de 2017, e integrada por los miembros titulares Ctdora. Verónica Torres, Prof. Sergio Cercós y el Abog. Oscar E. Defelippe, a los efectos de examinar las ofertas presentadas en el expediente del epígrafe por el cual tramita la adquisición de un inmueble para Sede Central de esta Alta Casa de Estudios.

La apertura de ofertas se llevó a cabo el 24 de noviembre de 2017, ello de acuerdo al Acta de Apertura obrante a fs. 146, de la que surge que la única firma oferente es la que a continuación se detalla:

**OFERTA N° 1:** VINELLI RICARDO HERNÁN, por un monto total de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES UN CIENTO CINCUENTA MIL (U\$S 3.150.000.-).

En razón de la previsión contenida en la Cláusula 10 - "Contenido de la Oferta e Información a suministrar por el oferente" del PCP, a continuación se procede al análisis y verificación de cumplimiento de la

documentación acompañada en su propuesta por el licitante, conforme lo establece el Pliego de Condiciones Particulares que rige la presente Licitación Pública N° 2/2017.

I- Evaluación de aspectos formales:

A- ANEXO I-DATOS DEL OFERENTE: inc. f) *"En caso de tratarse de una indivisión hereditaria, la documentación deberá ser presentada a nombre de la Sucesión del causante por parte del administrador de la sucesión con autorización judicial para disponer del inmueble ofrecido..."*. La oferta es realizada por el Administrador de los bienes del sucesorio del Sr. Jorge William Rodolfo, quien oferta uno de los inmuebles que integran el acervo hereditario según constancias obrantes a fs. 148 y 149.

A fs. 186 luce copia certificada por Escribano Público de la Declaratoria de Herederos dictada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 80, ello en relación a la sucesión del causante VINELLI, JORGE WILLIAM RODOLFO.

Asimismo, a fs. 189 luce copia certificada por Escribano Público, del Testimonio de Designación de RICARDO HERNÁN VINELLI –firmante de la oferta presentada en este proceso licitatorio- como Administrador de los bienes del sucesorio "VINELLI, JORGE WILLIAM RODOLFO s/Sucesión Testamentaria".

Por su parte, a fs. 191/198 lucen copias certificadas por Escribano Público de la defunción de la legataria AURORA ARBONIES, y de la aceptación del legado que le efectuara a favor de VINELLI, RICARDO HERNÁN.

A fs. 201 luce copia certificada por Escribano Público de la Partida de defunción de GUILLERMO NESTOR VINELLI y de la declaratoria de

herederos que se realizara en el juicio "VINELLI, GUILLERMO NÉSTOR s/ Sucesión AB-INTESTATO".

La requisitoria de los aspectos relacionados con la persona del oferente se CUMPLEN.

B- ANEXO II- DATOS DEL INMUEBLE: "*Datos del inmueble. Deberá ser suscripto por el titular o los titulares de dominio, o su apoderado, completando los datos allí requeridos*". A fs. 150 luce el formulario completo, mientras que a fs. 219/226 lucen copias certificadas por Escribano Público de los planos de plantas y de mensura del inmueble ofrecido. Asimismo, a fs. 228/234 lucen copias certificadas por Escribano Público del título de propiedad del inmueble ofrecido.

Este requisito se CUMPLE.

C- ANEXO III- PLANILLA DE COTIZACIÓN: "*Deberá ser suscripta por el titular o los titulares de dominio, o su apoderado. En dicho documento, se consignarán los datos requeridos, ello con carácter de declaración jurada*". A fs. 151 luce completado. CUMPLE.

D- ANEXO IV-CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL Y CORREO ELECTRÓNICO: Dicha manifestación luce agregada a fs. 152, ajustada a los requerimientos licitatorios. CUMPLE.

E- CERTIFICADO DE DOMINIO Y CERTIFICADO DE ANOTACIONES PERSONALES DE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE OFERTADO EXPEDIDOS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

A continuación se detallan los Informes expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondientes a los herederos y legatarios,  
**Paraguay 1255,**  
(C1057AAS) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Tel.: (011) 3984-9640  
[www.unipe.edu.ar](http://www.unipe.edu.ar)



Reforma Universitaria"

Universidad  
Pedagógica  
Nacional

"2018 – Año del Centenario de la

expedidos por el mencionado Registro "con fecha de expedición no mayor de quince (15) días anteriores a la apertura de oferta...". CUMPLE.

- fs. 158/160: Solicitud de Informe-Situación jurídica del inmueble (Art. 27 Ley 17.801): no constan gravámenes ni restricciones sobre el inmueble ofrecido.

- fs. 161/162: Informe de Anotaciones Personales de VINELLI, Jorge William Rodolfo: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 163/164: Informe de Anotaciones Personales de VINELLI, Ricardo Hernán: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 165/167: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Guillermo Néstor: no consta inhibición pero sí cesión a su favor.

- fs. 168/170: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Paula: no consta inhibición pero sí cesión a su favor.

- fs. 171/172: Informe de Inhibición y Cesión de VINELLI, Sergio Miguel: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 173/175: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Diego Iván: no consta inhibición pero sí cesión a su favor.

- fs. 176/177: Informe de Inhibiciones de COLTRINARI, María Raquel: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 178/179: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Rodolfo Nicolás: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 180/181: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Federico Jorge: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 182/183: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Valeria: no consta inhibición ni cesión.

- fs. 184/185: Informe de Inhibiciones de VINELLI, Verónica: no consta inhibición ni cesión.

F- Tratándose el inmueble ofertado de un bien no sujeto al régimen de propiedad horizontal, no corresponde documentación alguna. CUMPLE.

G- Declaración Jurada de supuestos de inhabilidad e inelegibilidad según previsiones contenidas en el Art. 28 y en el Art. 68 de los Decreto Delegado N° 1023/2001 y N° 1030/2016, respectivamente. A fs. 153 luce la Declaración Jurada. CUMPLE.

Además de la requisitoria antes tratada, el oferente CUMPLE con las exigencias previstas en los puntos a) a h) de la mentada cláusula 10 PCP.

A fs. 204/218 se ha acompañado copia del Pliego Licitatorio firmado en todas sus hojas.

En relación a la garantía de oferta –según lineamientos fijados en la Cláusula 13 PCP-, a fs. 155/156 luce Póliza de Seguro de Caución N° 250.430 de PRUDENCIA COMPAÑÍA ARGENTINA DE SEGUROS GENERALES S.A. por el importe de DOLARES CIENTO CINCUENTA MIL (U\$S 150.000.-), debidamente certificada por Escribano Público –fs. 157-. A fs. 154 obra el Suplemento N° 2 de la mencionada póliza, mediante la cual se consigna el correcto domicilio del proponente, a la vez que se aumenta la suma asegurada en DÓLARES SIETE MIL QUINIENTOS (U\$S 7.500.-). CUMPLE.

II- Evaluación técnica: Toda vez que la Cláusula 18 PCP establece que “La evaluación se efectuará teniendo en cuenta los criterios de ponderación establecidos en la Cláusula 5 del Pliego de

*Especificaciones Técnicas*", y en razón de la previsión contenida en la Cláusula 19 PCP –en cuya parte pertinente establece que "...requerirá la producción de informes técnicos a efectos de ampliar los elementos de juicio para pronunciarse sobre las ofertas recibidas"-, esta Comisión de Evaluación de Ofertas solicitó la intervención del área técnica competente para realizar tal análisis, ello según nota de pedido obrante a fs.238.

Como consecuencia de ello, a fs. 239/241 luce informe técnico del asesor, Arq. Salvador Squillaciotti, en el cual se desarrolla el análisis de su competencia, ello en función de los criterios de evaluación fijados en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

La intervención se inicia con el desarrollo sobre las características espaciales y constructivas del inmueble ofertado –*"Se trata de un inmueble ubicado en el Barrio de Monserrat, en la calle Hipólito Yrigoyen al 710...en una zona de protección patrimonial que impone restricciones para la remodelación edilicia. Suma 3.054 m<sup>2</sup> cubiertos...Es un edificio...con protección obligatoria de fachadas por ordenanza municipal, lo que impone restricciones para su adecuación edilicia"*–.

A renglón seguido, el informe en trata alude a las satisfactorias características estructurales del edificio, indicándose luego que *"...considerando los requerimientos funcionales de la UNIPE, los mismos implicarían un cambio de destino de locales para posibilitar el funcionamiento de aulas, biblioteca y auditorio entre otros, que implicaría multiplicar la magnitud de las sobrecargas en una dimensión para la que la estructura del edificio no está preparada. Tal condición técnica implica una restricción muy importante respecto de la adaptabilidad del edificio a las nuevas condiciones de funcionamiento, requeridas por el programa de necesidades de la universidad"*.

Seguidamente se señala que "...siempre considerando las necesidades de funcionamiento expresadas en las condiciones del pliego, se observa que el edificio propuesto no cumple el requisito de superficie mínima solicitada, estando por debajo de la superficie mínima requerida en 646 m<sup>2</sup> cubiertos", concluyéndose que "Considerando tales limitaciones estructurales, de adaptabilidad y de superficie se concluye que el edificio propuesto resulta **no apto** para dar respuesta a las necesidades y requerimientos funcionales de la UNIPE". (El remarcado nos pertenece).

Por último, el citado asesor técnico ha agregado el Cuadro "Criterios de Evaluación/Tabla de Calificación" –ajustado a los parámetros fijados en la Cláusula 5 del Pliego de Especificaciones Técnicas-, del que surge un coeficiente de ponderación de **2,08**.

III- En esta instancia del análisis corresponde señalar que, tal como se indicara antes de ahora, el criterio de selección de las ofertas presentadas en la presente Licitación Pública N° 2/2017, se encuentra fijado en la Cláusula 18 del Pliego de Condiciones Particulares, el que, a su vez, remite a los lineamientos de la **Cláusula 5 del Pliego de Especificaciones Técnicas**.

En efecto, la cláusula técnica en cuestión determina que el criterio de evaluación y selección de los inmuebles ofertados, se hará respecto del que "cumpla adecuadamente con los requisitos establecidos en las Especificaciones Técnicas y los Criterios de Evaluación que se detallan más abajo".

En esta cláusula se determina que "La UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL evaluará las ofertas de inmuebles en base a los siguientes criterios:

-Precio de venta

-*Informe técnico*

-*Flexibilidad necesaria para adaptar el inmueble a los usos previstos*

-*Puntaje que resulta de aplicar la siguiente tabla. Dicho puntaje resulta de la sumatoria de los puntajes de multiplicar los factores de ponderación y parámetro de las características analizadas, a saber:*

1) ... 2) *Coeficiente del Parámetro de la Característica:*

A-BUENO-5

B-APTO-3

C-REGULAR-1".

Seguidamente se describen los requisitos a cumplir de los parámetros de cada característica a analizar.

Del informe técnico referenciado en el precedente acápite –y luego de las evaluaciones técnicas producidas por el miembro móvil asesor-, surge que el inmueble ofertado sólo ha alcanzado un coeficiente de parámetro “regular” equivalente al puntaje de 2,08.

En esa línea argumental, el asesor técnico, ha concluido –luego del examen efectuado- que “*el edificio propuesto resulta no apto para dar respuesta a las necesidades y requerimientos funcionales de la UNIPE*”.

### III-CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Por las consideraciones hasta aquí expuestas y luego de analizada la oferta recibida, esta COMISIÓN EVALUADORA DE OFERTAS recomienda DESESTIMAR la oferta presentada por VINELLI RICARDO HERNÁN por no



Reforma Universitaria"

Universidad  
Pedagógica  
Nacional

"2018 – Año del Centenario de la

ajustarse a los requerimientos del pliego licitatorio y, consecuentemente, se estima conducente declarar el fracaso de la Licitación Pública N° 2/2017.

OSCAR E. DEFENIFFE.

Veronica F. TORRES.

Sergio Cercos