



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e  
Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
PODER JUDICIAL

## ACTA DE COMISIÓN

En la ciudad de Ushuaia, a los doce días del mes de diciembre de 2025, se reúne la Comisión de Preadjudicación creada por Resolución SSA N° 30/2025, a los fines de evaluar las ofertas recibidas en el marco de la Licitación Pública N° 04/25 que tramita por el expediente N° 57.072/25 STJ - SSA caratulado "Superior Tribunal de Justicia s/ Adquisición de inmueble para la Dirección Pericial DJS".

Para el análisis de las ofertas recibidas en la presente licitación se reúnen los miembros designados para la Comisión de Preadjudicación, los agentes judiciales Ana Yanzi y Arq. Germán Boechat en carácter de miembros titulares y Diego Varela en carácter de miembro suplente..

Conforme surge de las constancias, la presente contratación se ha publicado en la página web oficial del Poder Judicial <http://www.justierradelfuego.gov.ar> (fs. 76), en el Boletín Oficial (fs. 77/81), en un diario de circulación provincial (fs. 82/84), y se cursaron invitaciones por correo electrónico a ocho (8) posibles oferentes (fs. 86/93).

En el acto de apertura de las ofertas, realizado el día dieciocho de noviembre del corriente año a las 10:00 horas se recibieron cuatro (4) ofertas.

**Oferta N° 01:** correspondiente a Diego Alberto Ullua, en adelante "Ullua", cotizando para el inmueble sito en calle 25 de mayo N° 368, cinco alternativas, la primera por la suma de dólares estadounidenses un millón doscientos cuarenta mil (USD 1.240.000,00), la segunda alternativa es por la suma de dólares estadounidenses un millón doscientos mil (USD 1.200.000,00), la tercera alternativa es por la suma de dólares estadounidenses un millón doscientos mil (USD 1.200.000,00), la cuarta alternativa es por la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cincuenta mil (USD 1.150.000,00) y la quinta es por la suma de dólares estadounidenses un millón sesenta mil (USD 1.060.000,00).

**Oferta N° 02:** correspondiente a José Aníbal Borzi, en adelante "Borzi", cotizando para el inmueble sito en Salvador Dalí N° 1851, la suma de dólares estadounidenses seiscientos

treinta mil (USD 630.000,00). Constituye garantía de oferta mediante pagaré por la suma de pesos dos millones (\$2.000.000,00).

**Oferta N° 03:** correspondiente a Francisco Leandro Loiacono y María Alejandra del Valle Bellini, en adelante "Loiacono", cotizando para el inmueble sito en Paseo del Río 1926 (o De la Estancia N° 1925) la suma de dólares estadounidenses un millón doscientos mil (USD 1.200.000,00). Además, presenta distintas alternativas de pago y moneda de cotización. Constituye garantía de oferta con seguro de caución de la compañía Nación Seguros por la suma de dólares estadounidenses doce mil (USD 12.000,00).

**Oferta N° 04:** correspondiente a Laura Santana Hernández, en adelante "Santana H.", cotizando para el inmueble sito en Del Tolkeyen N° 1190, dos alternativas, la primera por la suma de dólares estadounidenses un millón ochocientos noventa mil dólares (USD 1.890.000,00) y la segunda por la suma de dólares estadounidenses dos millones ciento dieciséis mil ochocientos (USD 2.116.800,00). Constituye garantía de oferta mediante pagaré por la suma de pesos dos millones (\$2.000.000,00).

## I – ANÁLISIS TÉCNICO

Atento a la complejidad técnica que reviste la presente contratación, se requirió en primera instancia la intervención del área competente, a fin de que evaluara las condiciones edilicias y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el PBCP.

En este sentido, la Dirección de Infraestructura Judicial emitió el informe técnico obrante a fs. 368/370 indicando por un lado que las ofertas presentadas por "Ullua" y "Borzi" no cumplen las exigencias técnicas previstas en el PBCP. En particular:

La oferta de "Ullua":

- No cuenta con estacionamiento privado para un mínimo de tres vehículos, ni resulta posible su disponibilidad, dado que la edificación ocupa la totalidad del terreno hasta la línea municipal, impidiendo cualquier acceso desde la vía pública.



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e  
Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
PODER JUDICIAL

- Es el único inmueble que no se encuentra ubicado en las cercanías del edificio de Tribunales, aunque este aspecto no fue establecido como requisito excluyente.
- No reúne la cantidad mínima de locales requeridos.
- No dispone de espacio destinado a sala de recepción y espera.
- No cuenta con el espacio necesario para la instalación de una sala tanatológica.

La oferta de "Borzi":

- No posee la superficie mínima construida exigida, habiéndose requerido un mínimo de 400 m<sup>2</sup>, mientras que el inmueble posee 177,29 m<sup>2</sup>.
- No dispone de estacionamiento privado para tres vehículos; no obstante, existiría la posibilidad de generarlo con una obra, considerando que el inmueble se encuentra a más de 1,5 metros de altura respecto de la línea municipal.
- No cumple con la cantidad mínima de locales requerida.

Por las razones expuestas, corresponde rechazar ambas ofertas.

Analizadas las propuestas presentadas por "Santana H.", denominada por la Dirección de Infraestructura Judicial como "edificio/inmueble Oyarzun", y por "Loiacono", denominada "edificio/inmueble Loiacono", el área técnica concluye que ambas cumplen técnicamente con los requisitos mínimos exigidos en el PBCP, por lo cual quedan admitidas para continuar con el análisis económico y documental.

Previo a continuar con el análisis económico, corresponde analizar los aspectos señalados en el Pliego como susceptibles de valoración positiva. En particular, se destacan los siguientes puntos:

- Ubicación: ambos inmuebles están ubicados en las cercanías de las dependencias del edificio de los tribunales de este Poder Judicial. Siendo el de "Loiacono" el más cercano.
- Condiciones de la edificación: ambos cuentan con sistemas de energía alternativos mediante generador y ambos presentan el conforme a obra.

o Requisitos adicionales:

- “Loiacono” ya cuenta con la instalación de un laboratorio y “Santana H.” cuenta con el espacio para su instalación.
- Ambos cuentan con un espacio para la realización de prácticas tanatológicas, siendo que el de “Loiacono” cuenta con un quirófano instalado y habilitado.
- Ambos cuentan con un espacio para sala espera y área para recepción.
- Además, la oferta de “Loiacono” cuenta con una sala de rayos.

En relación con la superficie construida y la superficie del terreno ofrecidas por cada oferente, corresponde señalar que la propuesta de “Santana H.” excede ampliamente ambos aspectos:

	Loiacono	Santana H.
Superficie construida	459,40m <sup>2</sup>	770,86m <sup>2</sup>
Superficie Terreno	612,20m <sup>2</sup>	3.365,44m <sup>2</sup>

Por otra parte, surge del análisis técnico que “Loiacono” presenta una mayor cantidad de locales disponibles, con lo cual posee una distribución más acorde a las necesidades de la Dirección Pericial, requiriéndose únicamente modificaciones menores cuya ejecución se estima en un plazo aproximado de quince (15) días con una mínima inversión. En cambio, el inmueble ofrecido por “Santana H.” demanda la realización de una obra interna de mayor envergadura, con un plazo estimado de tres (3) meses y un costo adicional superior que rondaría los USD 70.000.

A la luz del análisis técnico efectuado, y considerando que ambas propuestas resultan técnicamente admisibles, destacándose cada una en aspectos específicos, corresponde que la recomendación se sustente en los principios de razonabilidad, economía, eficiencia y eficacia, conforme a la necesidad originalmente definida por el área requirente.

## II – ANÁLISIS ECONÓMICO

Para efectuar el análisis económico se confeccionó el siguiente cuadro:



"60° Aniversario de la Resolución 2065 (XX) de la Asamblea General de las Naciones Unidas sobre la Cuestión de las Islas Malvinas"

Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e  
Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
PODER JUDICIAL

	Loiacono	Santana H.
<b>Concepto:</b>		
Superficie terreno	612,20	3.365,45
M2 construídos	459,40	770,86
<b>Valor promedio M2 Terreno</b>	<b>2.159,18</b>	<b>561,59</b>
<b>Valor promedio M2 construído</b>	<b>2.877,34</b>	<b>2.451,81</b>
Posesión del inmueble	Inmediata	Inmediata
Plazo para habitarlo	Inmediato	3 meses
Inversión inicial para habitarlo	-	70.000,00
<b>Ofertas:</b>		
<b>1.</b>		
Anticipo	184.561,40	
1 cuota (V. unit)	1.015.438,60	
<b>Total</b>	<b>1.200.000,00</b>	
<b>2.</b>		
Anticipo	184.561,40	180.000,00
12 cuotas (V. unit)	89.697,00	142.500,00
<b>Total</b>	<b>1.260.925,40</b>	<b>1.890.000,00</b>
<b>3.</b>		
Anticipo	184.561,40	
24 cuotas (V. unit)	47.387,00	
<b>Total</b>	<b>1.321.849,40</b>	
<b>4.</b>		
Anticipo	184.561,40	
36 cuotas (V. unit)	33.284,00	
<b>Total</b>	<b>1.382.785,40</b>	
<b>5.</b>		
Anticipo	184.561,40	
48 cuotas (V. unit)	26.232,00	
<b>Total</b>	<b>1.443.697,40</b>	
<b>Presupuesto oficial</b>		<b>1.200.000,00</b>
<b>Relación Presupuesto oficial / oferta mayor valor</b>	<b>20,31%</b>	<b>57,50%</b>

\* Nota 1: A los fines comparativos se incluyeron únicamente las ofertas en dólares estadounidenses.

\*Nota 2: Respecto a la Propuesta N° 2 de "Loiacono", efectuada en pesos argentinos con ajuste en UVAs, mantiene condiciones comerciales y alternativas de pago equivalentes a las previstas en la Propuesta N° 1. La diferencia entre ambas radica en la moneda de cotización: la primera se encuentra expresada en dólares estadounidenses, mientras que la segunda lo está en UVAs.

Realizado el ejercicio de conversión de UVAs a pesos y, posteriormente, a dólares estadounidenses, tomando como referencia el tipo de cambio vigente al día hábil anterior a la apertura, se advierte que los importes resultan prácticamente equivalentes. En consecuencia, ambas alternativas representan, a la fecha, opciones económicas comparables, radicando la principal diferencia en función de la variación que pudiera registrar el índice de actualización aplicable.

Corresponde señalar que, si bien los valores actuales son similares, cada alternativa supone riesgos distintos a lo largo del período de financiación: la propuesta en dólares implica riesgos relacionados a eventuales modificaciones en la normativa cambiaria, mientras que la alternativa en UVAs se encuentra sujeta a la evolución del índice de inflación del país.

\*Nota 3: Las ofertas B y C de "Santana H." no se asientan en la planilla atento a que las mismas no han sido firmadas por el oferente, siendo causal de rechazo conforme lo dispuesto en el punto 4 del artículo 19 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales.

Ahora bien, desde un enfoque estrictamente económico, la propuesta de "Loiacono", en cualquiera de sus alternativas, resulta significativamente más conveniente, no solo por presentar el menor costo total, sino también por su mayor correspondencia con el presupuesto oficial y la ausencia de costos adicionales para su uso inmediato.

Desde un enfoque integral, en función del análisis completo, la alternativa de Loiacono también surge como la opción más conveniente y razonable, al presentar:

- Un precio total considerablemente menor, razonable en relación con los beneficios que ofrece.
- Adecuaciones mínimas, de rápida ejecución y bajo costo.
- Funcionabilidad comprobada, con mayor cantidad de locales y disponibilidad de uso inmediato.

si bien la oferta se encuentra expresada en dicha moneda, el pago se efectuaría en pesos argentinos por lo cual no representaría un inconveniente al momento de realizar los pagos.

Las cuotas en UVA se ajustan por inflación, pudiendo volverse muy elevadas si la inflación es alta y sostenida, generando un posible riesgo.

Por todo lo expuesto se concluye que, de las dos propuestas, la más conveniente es la N°1, es decir financiamiento en dólares estadounidenses. No obstante, atento a que las distintas alternativas de financiación ofrecidas afectan a los siguientes ejercicios, se solicitó un informe técnico al Administrador del STJ, considerando su intervención a fs. 10 y 47 del expediente, y a que, esta Comisión de Preadjudicación, no cuenta con información respecto de la situación financiera actual del Poder Judicial, ni sobre los compromisos a plazo que podría asumir.

En este sentido, el Sub Administrador del STJ, emitió el informe técnico obrante a fs. 381 indicando que, desde el punto de vista financiero, la opción más conveniente es la identificada como "Opción 3" (anticipo + 24 cuotas), quedando en segundo lugar la identificada como "Opción 4" (anticipo + 36 cuotas).

A su término, el Administrador del STJ tomó conocimiento del informe y prestó conformidad.

Por otra parte, en virtud de lo expuesto, correspondería informar al Área Contable la alternativa recomendada, a fin de que pueda prever adecuadamente el gasto correspondiente a los ejercicios venideros.

### III - ANÁLISIS DOCUMENTAL

Atento a que del análisis efectuado solo queda admitida la oferta presentada por "Loiacono", únicamente se analizará su documentación.

Cumplido el plazo para la subsanación de errores, conforme lo expresado en el artículo 20 del PBCG, se verifica que "Loiacono" ha acreditado en tiempo y forma la documentación solicitada oportunamente, cumplimentando con los requisitos documentales exigidos en los Pliegos de Bases y Condiciones de la presente licitación. A saber:

DOCUMENTACIÓN	Loiacono
---------------	----------



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e  
Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
PODER JUDICIAL

- Ubicación más favorable, en cuanto a su cercanía al edificio de Tribunales.

Si bien el inmueble de "Santana H." ofrece mayor superficie, dicha ventaja no se traduce en una mejora proporcional para las necesidades del servicio, y su selección implicaría:

- Asumir un costo inicial mayor, sin que ello genere un beneficio operativo equivalente.
- Enfrentar obras de mayor envergadura, que postergan la puesta en funcionamiento de las dependencias de la Dirección Pericial y la necesidad de contar con la disponibilidad financiera para afrontar los costos adicionales.

En definitiva, en términos de razonabilidad del gasto, eficiencia en la asignación de recursos y adecuación a la necesidad previamente definida, la alternativa de "Loiacono" surge como la opción más conveniente.

Por lo expuesto, cabe señalar que, si bien el valor del metro cuadrado ofertado por "Santana H." resulta más económico que el presentado por "Loiacono", el monto total de la inversión se ve sustancialmente incrementado debido a que el inmueble propuesto supera en 370,86 m<sup>2</sup> la superficie mínima requerida. Dado que el presupuesto oficial fue determinado conforme a una necesidad concreta de metros cuadrados construidos, la mayor superficie ofrecida implica un costo final que excede ampliamente dicho presupuesto.

En función de ello, esta Comisión concluye que la oferta de "Santana H." resulta económicamente inconveniente y corresponde su rechazo por superar de manera significativa el presupuesto oficial, en un 57,5%. Asimismo, en atención a lo indicado precedentemente y a lo significativo de esta diferencia, no se considera necesario solicitar una mejora de precios con anterioridad a su rechazo.

Respecto a la única oferta admitida económicamente (Loiacono), cabe analizar las distintas propuestas de pago.

Por un lado, ofrece una financiación en dólares y por la otra en UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo).

Las cuotas en dólares suelen ser más estables y predecibles que las UVA. Respecto a la disponibilidad de dólares estadounidenses, en virtud de lo indicado en el artículo 50 del PBCG,



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e  
Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
PODER JUDICIAL

6.1 - Garantía de Oferta.	Si
6.2 - Constancia de Inscripción ARCA.	No corresponde
6.3 - Certificado de cumplimiento Fiscal AREF.	No corresponde
6.4 - Pliego de Bases y Condiciones Generales conformado en todas sus hojas.	Si
6.4 - Pliego de Bases y Condiciones Particulares conformado en todas sus hojas.	Si
6.5 - Poder de los representantes autorizados (de corresponder).	No corresponde
6.6 - Oferta debidamente firmada en todas sus hojas. Anexo I.	Si
6.7 – Copia del DNI del oferente o representante.	Si
6.8 - Certificado de inscripción en el registro de ProTDF (de corresponder)	No corresponde
6.9 – Declaración Jurada (Art. 26 L.1015) – Anexo II.	Si
6.10 – Documentación que acredite la personería jurídica (de corresponder).	No corresponde
6.11 – Declaración Jurada – Anexo III.	Si
6.12 – Memoria descriptiva	Si
6.13 – Libre Deuda Impuestos y tasas municipales	Si
6.13 – Libre Deuda DPOSS	Si
6.13 – Libre Deuda DPE	(1)
6.13 – Libre Deuda Camuzzi	(1)
6.14 – Informe de dominio	Si
6.14 – Informe de inhabilitaciones	Si
6.15 – Copia certificada título de propiedad	Si

Observaciones:

- (1) Si bien presenta las facturas del último mes de la "DPE" y "Camuzzi" en vez de los libre deuda, habida cuenta que se puede verificar en las mismas que el inmueble no posee deuda a la fecha, no se consideró necesario en esta instancia solicitar los mismos, si corresponderá previo a la adjudicación.

Por lo expuesto, esta Comisión de Preadjudicación concluye que la misma ha cumplimentado con los requisitos documentales exigidos en los Pliegos de Bases y Condiciones de la presente licitación.

Asimismo, cabe aclarar en esta instancia que, si bien la oferta de Loiacono fue firmada por ambos cónyuges, Francisco Leandro Loiacono y María Alejandra del Valle Bellini, del informe

de dominio de fs. 281 vuelta, surge que el titular del inmueble es el señor Francisco Leandro Loiacono.

#### IV – CONCLUSIONES

En conclusión, del análisis técnico, económico y documental realizado, esta Comisión de Preadjudicación conforme a lo indicado en el punto 7 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, recomienda:

1. Rechazar técnicamente las ofertas de Diego Alberto Ullua, por el inmueble sito en calle 25 de mayo N° 368; y José Aníbal Borzi por el inmueble sito en Salvador Dalí N° 1851, por no cumplir con las especificaciones técnicas requeridas.
2. Desestimar las propuestas B y C de Laura Santana Hernández, por el inmueble sito en Del Tolkeyen N° 1190, conforme lo establecido en el punto 4 del artículo 19 del Pliego Único de Bases y Conficiones Generales.
3. Rechazar económicamente la propuesta A de la oferta de Laura Santana Hernández, por precio inconveniente.
4. Establecer el siguiente orden de mérito:

1º) Propuesta 1, opción 3, de Francisco Leandro Loiacono, con la siguiente financiación:

Anticipo	USD 184.561,40
24 cuotas (V. unit)	USD 47.387,00
<b>Valor Total</b>	<b>USD 1.321.849,40</b>

2º) Propuesta 1, opción 4, de Francisco Leandro Loiacono, con la siguiente financiación:

Anticipo	USD 184.561,40
36 cuotas (V. unit)	USD 33.284,00
<b>Valor Total</b>	<b>USD 1.382.785,40</b>



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e  
Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
PODER JUDICIAL

5. Preadjudicar la contratación a la propuesta 1, de financiación en dólares estadounidenses, opción 3 (anticipo + 24 cuotas fijas), presentada por Francisco Leandro Loiacono, correspondiente al inmueble sito en Paseo del Río N° 1926 (o De la Estancia N° 1925), por la suma de dólares estadounidenses un millón trescientos veintiún mil ochocientos cuarenta y nueve con 40/100 (USD 1.321.849,40), equivalente a pesos mil novecientos setenta millones cuatrocientos sesenta y nueve mil ciento noventa y cinco con 00/100 (\$1.970.469.195,00), conforme el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día 18/11/2025 (\$1.425).

Esta propuesta contempla la siguiente condición comercial:

-El pago se efectuará en pesos argentinos, conforme la cotización del tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al momento de cada desembolso, bajo el siguiente esquema de financiación:

-Anticipo: dólares estadounidenses ciento ochenta y cuatro mil quinientos sesenta y uno con 40/100 (USD 184.561,40), equivalentes a la suma de pesos doscientos sesenta y tres millones con 00/100 (\$263.000.000).

-Saldo: 24 cuotas fijas de dólares estadounidenses cuarenta y siete mil trescientos ochenta y siete con 00/100 (USD 47.387,00) cada una.

No siendo para más se da por finalizado el acto firmando los integrantes de la Comisión y se elevan las presentes actuaciones a la superioridad para su consideración, en función de lo expuesto por el Sub Administrador del STJ a fs. 381.

ANA YANZI  
Subjefa Área de Contrataciones  
Superior Tribunal de Justicia

Diego VARELA  
Jefe Área de Contrataciones  
Superior Tribunal de Justicia

Act. Germán BoeChat  
Dirección de Infraestructura Judicial  
Poder Judicial

