



Gobernación de la Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina

MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

N° INFORME 25 /2026.-  
S/ LICITACIÓN PRIVADA: N° 01/2026“S/locación  
de inmueble para oficinas del M.OYS.P  
(administrativas y técnicas)

Ushuaia, 03 de Junio de 2026.-

**AL SR. MINISTRO DE OBRAS y  
SERVICIOS PUBLICOS  
ING. MARTIN ARIEL MOREYRA**

Por medio de la presente se reúnen en el marco de la Licitación Privada N° 01/2026, referente a: **S/LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS DEL M.OYS.P (ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS)**, que tramita mediante Expediente N° 46529 - MOSP/2026, la Comisión Técnica de Estudios de las Ofertas a fin de dar repuesta a lo solicitado; informando que la misma procedió al análisis de las ofertas presentadas.-

**INFORME:**

El llamado a la Licitación Privada se aprobó mediante Resolución SEC. A.L. N° 05/2026.-

El Presupuesto Oficial asciende a la suma de PESOS CIENTO QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 115.200.000,00).-

La apertura de ofertas se llevó a cabo el día 28 de mayo de 2026 a las 13:00 hs, habiéndose recibido 1 (uno) única oferta.

La oferta presentada corresponde a la firma que a continuación se detalla, de acuerdo a lo plasmado en el acta de apertura:

**OFERENTE 1: SINTES SORAYA VIVIANA C.U.I.T: 27-17014941-1**

Cotización: \$ 108.000.000,00 (Pesos Ciento Ocho Millones con 00/100).-

Asimismo se observa que a orden 31; 32; 34; 35 y 36 del expediente 46529-2026-MOSP mediante el cual se tramita la presente Licitación; obra constancia de invitación cursada a los oferentes que se detallan; los cuales no presentaron Cotización.-

- Remax Fin del Mundo
- Unitivo Estudio Integral Inmobiliario
- Inmobiliaria Valdés
- Inmobiliaria Capelloni



Gobernación de la Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

A los fines de verificar los requisitos de admisibilidad de la única oferta presentada por la firma ya mencionada y lo constatado según acta de apertura de ofertas, se expone a continuación cuadro detallando la documentación, procediéndose a solicitar a dicho oferente la presentación de la Garantía de Oferta requerida.-

OFERENTE	Variación oferta respecto de presupuesto oficial	Garantía de Oferta	Formulario de Cotización	Certificado PROTDF	Certificado AREF
SINTES SORAYA V.	+ 27%	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

### **ANALISIS Y OBSERVACIONES:**

En virtud de lo analizado surgen Observaciones:

- En base a la variación de la oferta real presentada; cabe destacar que el valor referencial oficial omite variables creadoras del plus valor; es decir que el valor efectivo y real del alquiler queda atado a las variables omitidas y a la confluencia entre oferta y demanda del mercado inmobiliario; según Pronunciamiento N° 742/2026 Letra: D.P.R.P.y P.R.-M.EC.

Con respecto a la evaluación Técnica del inmueble propuesto; se desprende que el mismo cumple:

1. Espacios compatibles con el destino de uso para oficinas.-
2. Sanitarios en condiciones para el personal; según capacidad.-
3. Instalación eléctrica e iluminación en condiciones optimas para normal desarrollo de las funciones.-
4. Ventilación natural de los locales acorde.-
5. Dispone de sistema de calefacción con funcionamiento normal.-
6. Dispone de sectores de servicio ( cocina- deposito de limpieza)
7. Cumple en general con las condiciones de seguridad e higiene (S.E. y otros elementos de protección).-
8. Se encuentra ubicado dicho inmueble; con buenas condiciones de accesibilidad; según vías principales de circulación y próximo a medios de transporte públicos.-



Gobernación de la Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

- En las “Condiciones Contrato de Locación Comercial por 24 meses” detallados en la Nota anexa al formulario de oferta presentado por el oferente en la propuesta; Puntos 4); 5) y 6) donde se indica que estará a cargo del inquilino: “**Honorarios, Depósito de Garantía y gastos administrativos mensuales del 2% del valor de alquiler**”, esta Comisión entiende que tales requerimientos si bien no se ajustan a lo establecido en Pliegos que rige la presente Licitación; motivo por el cual se sugiere en principio, no reconocer el Punto 6). No obstante, y respecto a los Honorarios, debemos aclarar que, al momento de cursar invitaciones a inmobiliarias locales, si bien dicho gasto no se ha contemplado en el llamado, si es un concepto a reconocer por parte de la administración si la oferta ha sido presentada por un proveedor de esta naturaleza. Por último, con relación al concepto de Depósito de Garantía; el cual es equivalente al valor de un mes de alquiler propuesto, por tratarse de una contratación que prevé el alquiler de un inmueble, dicho concepto se encuentra contemplado en el Código Civil y Comercial que regula los derechos y obligaciones entre las partes para locación de inmuebles. Aclarando además que el monto exigido no es un monto superior al equivalente a un (1) mes de alquiler propuesto. Considerando además que dicho monto se encontraría contemplado en la Imputación Presupuestaria del presente llamado. -

### **CONCLUSIONES:**

En virtud de lo expuesto previamente, esta Comisión sugiere que la única oferta presentada por el oferente SINTES SORAYA VIVIANA C.U.I.T: 27-17014941-1., es la oferta conveniente salvo mejor criterio de la autoridad competente en virtud de la oportunidad, mérito y conveniencia que considere aplicable al presente procedimiento de selección y en vistas al carácter no vinculante del presente informe.-

Habiendo dado cumplimiento a la labor de evaluación de ofertas, elevamos el presente informe, para su debida intervención. -

ARROYO María José

ROLA Mariela

PAREDES Víctor

LEG. Nº 23537726/00

LEG. Nº 23941470/00

LEG. Nº 17784500/00

