



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

"2026 - 20° ANIVERSARIO DE LA SANCIÓN DE LA LEY NACIONAL N°26.206 DE
EDUCACIÓN PÚBLICA NACIONAL"

USHUAIA,

VISTO la Resolución M.O. y S.P. N° 319/2026 del registro de este Ministerio, el Expediente MOSP-E-46529-2026 del registro de esta Gobernación; y;

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita la Licitación Privada N° 01/2026 RAF 111 "Locación de inmueble en la ciudad de Ushuaia, destinado al funcionamiento de oficinas dependientes del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, por un período de veinticuatro (24) meses", autorizada por la Resolución SEC.A.L. N° 05/2026, que aprobó asimismo el Formulario de Cotización, el Pliego Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas y designó a los miembros de la Comisión de Preadjudicación.

Que la Dirección de Compras y Patrimonio Zona Sur, incorporó la constancia de que se remitieron y fueron recepcionadas las invitaciones a cotizar a inmobiliarias de la zona, de acuerdo con la modalidad de licitación privada.

Que se dio difusión a la convocatoria.

Que se labró Acta de apertura de ofertas, el día y hora estipulados, en la que consta la presentación de un único oferente SINTES SORAYA VIVIANA, en su carácter de titular del inmueble, junto a la inmobiliaria Aonikenk a cargo de la Administración del mismo, cuya propuesta se incorporó a las actuaciones.

Que, remitidas las actuaciones a la Comisión de Preadjudicación, esta emite el Informe N° 25/2026 en el que señala que procedió a solicitar la presentación de garantía de oferta requerida, y se expide sobre el apartado 'Condiciones Contrato de Locación Comercial por 24 meses', resaltando que por el tipo de contratación resulta necesario contemplar el pago de mes de depósito, contemplado en la previsión presupuestaria, y de honorarios por la intermediación de inmobiliaria; y concluye que la Comisión "...sugiere que la única oferta presentada por el oferente... es la oferta conveniente ...".

Que el suscripto emitió la Providencia M.O. y S.P. N° 270/2026, mediante la cual opinó que cabía declarar admisible la oferta presentada y proceder a la adjudicación a la Sra. SINTES Soraya Viviana – C.U.I.T. N° 27-17014941-1, por la suma de PESOS CIENTO OCHO MILLONES CON 00/100 (\$108.000.000,00), siendo que la oferta se ajusta a lo requerido económica y técnicamente y su precio no resulta inconveniente para el Estado Provincial.

Que se realizó la difusión de la evaluación de oferta y de la planilla de preadjudicación, indicando la fecha y hora límite para recepcionar impugnaciones, cumplida la cual se dejó constancia de que no se presentaron.

Que obra intervención de la Auditoría Interna mediante Informe Contable N° 413/2026- UAI-MOYSP.

Que consta intervención de la Secretaría Administrativa Legal -MOYSP.

Que, dictado el acto de aprobación del procedimiento, este fue objeto de Control Preventivo por el Tribunal de Cuentas de la Provincia, mediante Acta de Constatación TCP-P.E. N° 16-2026 que emitió observaciones sustanciales y requerimientos, y posteriormente no habiéndose considerado subsanadas dichas observaciones, mediante Informe -TCP -SC. N° 196-2026, e Informe Legal-SL-88-2026, se dio lugar a nueva Acta de Constatación Preventivo -PE-22-2026, que incorpora nuevas observaciones sustanciales.

Que atento lo actuado, se considera que el acto administrativo Resolución M.O. y S.P. N° 319-2026, resultaría anulable en tanto incurre en vicios en sus elementos causa, procedimiento, y motivación, por lo que, no habiendo adquirido eficacia, resulta procedente dejar sin efecto, a fin de emitir un nuevo acto administrativo que module acabadamente dichos requerimientos, conforme lo establecido por la Ley Provincial N° 141.

Que a tal efecto cabe dejar sentado que, obrando constancia de la titularidad conjunta del inmueble objeto de locación, se incorpora en orden 131 Poder Especial de Administración Actuación Notarial Digital FADTA0000090953 otorgado por el condómino, señor José Aníbal Borzi, D.N.I. N° 16.718.272 a favor de su cónyuge Soraya Viviana Sintés para dar el mismo en alquiler y celebrar el contrato respectivo.

Que, con relación a las cuestiones procedimentales de evaluación de la propuesta, se han incorporado los Informes de la Comisión Evaluadora los que cabe dar por reproducidos en tanto se indican las razones por las que se cumplió con el requisito de presentación de la garantía contractual, de manera inmediata posterior a la presentación de oferta.

Que en virtud de la segunda intervención de Constatación Preventiva por parte del Tribunal, y a los efectos de ampliar los argumentos de su determinación, la Comisión Evaluadora amplía sus fundamentos mediante Informe N° 29/26 obrante a orden 133 a través del cual concluye que debe mantener la validez de la oferta presentada y del procedimiento llevado a cabo.

Que se comparte criterio con el mencionado informe, respecto de la competencia de la Comisión debido a que

la propia normativa faculta a la misma a privilegiar la oferta en caso de duda, y a evaluar las causales de rechazo de las ofertas enumeradas en el artículo 19. Dicho análisis también se encuentra sujeto a diferentes circunstancias especiales que fueron plasmadas en los respectivos Informes y fundamentación de la necesidad de contratación, no representando ello el perjuicio concreto al interés público, a otros oferentes o a la transparencia del procedimiento.

Que la finalidad de la constitución de la garantía resultó cumplimentada, dado que la misma fue presentada al momento de advertir la necesidad de subsanación, de manera previa a la evaluación de la oferta, y sin perjuicio para la Administración.

Que se sigue en ello un criterio análogo al señalado por la ONC al afirmar que un uso racional del mecanismo de subsanación de defectos u omisiones no sustanciales de las ofertas es una herramienta válida y necesaria para satisfacer el interés público comprometido en la contratación, a través de la elección de la propuesta más conveniente para el Estado (ONC Dictamen N° IF-2018-02008922-APN-ONC#MM); entendiendo que ello cede en el caso de que se trate de omisiones o deficiencias sustanciales entendiendo por éstas las que impliquen una modificación de la oferta en aspectos esenciales como ser el precio, la calidad o la cantidad de los bienes o servicios a proporcionar por el oferente, etc. (Dictamen ONC 2/13), o en el caso de que se alteraran los principios de igualdad y transparencia (ONC Dictamen N° IF-2019-77674042-APN-ONC#JGM).

Que en el presente procedimiento, se ha evaluado la no afectación de los principios generales que informan las contrataciones públicas, entre ellos los de concurrencia y competencia, los cuales no son absolutos ni rigen en forma excluyente, y se resguardan razonablemente al no otorgar ventajas competitivas a un oferente por sobre otros oferentes o potenciales interesados, resultando de aplicación el mismo criterio en todos los casos que no se afecte el precio, la calidad o cantidad de la oferta.

Que por otra parte, la Comisión de Preadjudicación en criterio compartido por el suscripto, se ha expedido con relación a la presentación de condicionamientos en la oferta, en el sentido que los mismos no deben ser considerados, en tanto se aparten de las bases contractuales, tal es así que la actualización del contrato se rige indefectiblemente por las disposiciones y reglamentaciones aplicables en el orden administrativo. Es así que la ley de licitación o la ley del contrato está constituida por el pliego donde se especifican el objeto de la contratación y los derechos y obligaciones del licitante, con las notas de aclaración o reserva que en el caso correspondan o resulten aceptadas por las partes al perfeccionarse el acuerdo respectivo (CSJN, Fallos 311:2831 -1988-; 327:277 -2004 - entre otros).

Que, en ese sentido, se ha considerado el principio de buena fe como regla de conducta al momento de interpretar apartamientos al pliego, y en esa tesitura admitir el pago del mes de depósito de garantía y honorarios de la inmobiliaria intermediaria, en tanto que se trata de condicionamientos relacionados con el cumplimiento de la normativa y de cuestiones específicas del objeto de contratación.

Que se cuenta con partida presupuestaria para afrontar el gasto de acuerdo a la Ley Provincial N° 1580, siendo el mismo solventado con fondos del Tesoro Provincial.

Que la presente contratación se encuadra legalmente dentro de lo establecido en las Leyes Provinciales N° 1015, Artículo 17 inciso a) y Artículo 36; N° 1150 y N° 141, los Decretos Provinciales N° 674/11, N° 188/23 y N° 565/23, Anexo II; Resolución M.E. N° 1120/24; Resoluciones O.P.C. N° 17/21, N° 18/21, N° 58/21 y N° 202/20.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo en virtud de lo dispuesto en las Leyes Provinciales 1511 y N° 1580, y en los el Decretos Provinciales N° 32/26 y N° 389/26.

Por ello:

EL MINISTRO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
R E S U E L V E

ARTÍCULO 1º.-Dejar sin efecto la Resolución M.O. y S.P. N° 319/2026, mediante la cual se aprobó el procedimiento de la Licitación Privada N° 01/2026 RAF 111 “Locación de inmueble en la ciudad de Ushuaia, destinado al funcionamiento de oficinas dependientes del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, por un período de veinticuatro (24) meses”, y adjudicada a la Sra. SINTES Soraya Viviana, C.U.I.T. N° 27-17014941-1, por los motivos expuestos en los considerandos precedentes.

ARTÍCULO 2º.- APROBAR el procedimiento de la Licitación Privada N° 01/2026 RAF 111 “*Locación de un inmueble en la ciudad de Ushuaia, destinado al funcionamiento de oficinas dependientes del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, por un período de veinticuatro (24) meses*” y ADJUDICAR la misma a la señora SINTES Soraya Viviana – C.U.I.T. N°: 27-17014941-1, por derecho propio y con poder de representación suficiente del cotitular, por la suma total de PESOS CIENTO OCHO MILLONES CON 00/100 (\$108.000.000,00). Ello, por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTÍCULO 3º.- Reconocer y aprobar en concepto de canon locativo total, el correspondiente mes de depósito de garantía y pago de honorarios por la intermediación inmobiliaria al proveedor MORÓN JORGE HORACIO, C.U.I.T. N° 20-12700078-7, el cual actúa mediante poder de especial de administración en representación de la firma SINTES Soraya Viviana – C.U.I.T. N° 27-17014941-1, la suma total de PESOS NUEVE MILLONES CON 00/100 (\$9.000.000,00). Ello por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTÍCULO 4º.-Aprobar el modelo de Contrato de Locación de Inmueble que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 5º.- Autorizar a la Dirección de Compras y Patrimonio del Ministerio de Obras y Servicios Públicos a emitir la Orden de Compra correspondiente.

ARTÍCULO 6º.- Imputar el gasto que demande de la partida presupuestaria UC1434, UG1434 – Inciso 30000,

del ejercicio económico y financiero en vigencia.
ARTÍCULO 7º.- Comunicar, dar al Boletín Oficial de la Provincia y archivar.

.-

Ing. Martín Ariel MOREYRA
Ministro de Obras y Servicios Públicos
Firmado Digitalmente

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos e insulares correspondientes son argentinos"



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e
Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Ministerio de Obras y Servicios Públicos

MODELO CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, representada en este acto por el Ministro de Obras y Servicios Públicos, Ing. Martín Ariel MOREYRA, D.N.I. N° 24.071.743, con domicilio en calle San Martín N° 450 de la ciudad de Ushuaia, en adelante denominada “LA PROVINCIA”, por una parte, y, por la otra parte, la Sra. Soraya Viviana SINTES, D.N.I. N° 17.014.941 con domicilio en calle Salvador Dalí 1851 de la ciudad de Ushuaia, en su carácter de cotitular en adelante denominada “EL LOCADOR” convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, el que quedará sujeto a las cláusulas siguientes:-----

CLÁUSULA PRIMERA: De la cosa locada. **EL LOCADOR** da en alquiler a **LA PROVINCIA**, y ésta acepta, el inmueble ubicado en la calle Salvador Dalí N° 1851; nomenclatura catastral Sección J, Macizo 10, Parcela 02, de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, que consta de una superficie aproximada de ciento setenta y siete metros cuadrados (177 m2).-----

CLÁUSULA SEGUNDA: Del plazo del contrato. El plazo de vigencia del presente contrato se extenderá desde la suscripción y por el término de veinticuatro (24) meses, pudiendo ser prorrogado, si se estima que persiste la necesidad, en los términos previstos en la normativa que se encuentre vigente. Una vez transcurrido seis (6) meses de su vigencia, **LA PROVINCIA** podrá rescindir el contrato, comunicándolo de manera fehaciente a **EL LOCADOR**, con treinta (30) días corridos de anticipación a la fecha en que se reintegrará el inmueble, con alquiler y servicios a su cargo al día, sin que dicha decisión genere gasto alguno a **LA PROVINCIA**.-----

CLÁUSULA TERCERA: Del destino de la casa locada. **LA PROVINCIA** destinará el inmueble al funcionamiento de oficinas administrativas dependientes del Ministerio de Obras y Servicios Públicos en la ciudad de Ushuaia. Queda prohibida la introducción o depósito de toda clase de objetos distintos a los necesarios para el desarrollo de su actividad, u objetos inflamables o de riesgo que, por su peligrosidad, peso, combustión, etc., puedan afectar la seguridad del inmueble y/o terceros. -----

CLÁUSULA CUARTA: Del precio y su integración. El precio convenido de la presente locación será abonado del siguiente modo: pagaderos en veinticuatro (24) cuotas fijas mensuales de **PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 (\$4.500.000,00)**, en base a ello el monto total de la contratación asciende a la suma de **PESOS CIENTO OCHO MILLONES CON 00/100 (\$108.000.000,00)**. El canon deberá ser depositado por **LA PROVINCIA** en la Cuenta Bancaria **CBU N.º 0340230800710389221021**, Cuenta corriente **Nº 230710389221002** del Banco PATAGONIA cuya titularidad pertenece a MORÓN, JORGE HORACIO, C.U.I.T. N.º 20-12700078-7. A los efectos del cumplimiento de la presente cláusula **EL LOCADOR** se hará cargo del Mantenimiento del Edificio: Mantenimiento de Bombas, Mantenimiento de Calderas, Instalaciones Sanitarias (Agua, Cloaca y Pluviales) Instalaciones Eléctricas, Calefacción, Obras civiles en Pintura, Abertura, Herrajes, Revestimientos, etc., montos en los que no quedan incluidos los gastos de servicios de limpieza, consumos de gas, agua, luz, internet, telefonía así como así también el pago del seguro contra incendio, service de las calderas y el corte de pasto que estarán a cargo de **LA PROVINCIA**. **EL LOCADOR** deberá presentar las facturas correspondientes entre el primero (1º) y el quinto (5º) día hábil de cada mes, conforme lo establecido en Resolución Contaduría General N° 71/2026, o aplicable según su vigencia, ante la Dirección General de Administración Financiera del Ministerio de Obras y Servicios Públicos o en la dependencia que posteriormente se designe la cual será informada a **EL LOCADOR**.-----

Asimismo, se establece que la presente Cláusula puede sufrir modificaciones, de conformidad con la posibilidad prevista en el artículo 36 de la Ley Provincial N° 1015, en relación a la Redeterminación de Precios, y que da lugar a la aplicación de la Resolución O.P.C. N° 202/2020. -----

CLÁUSULA QUINTA: De la Redeterminación del Precios. **EL LOCADOR** podrá proceder a la redeterminación aplicación de la Resolución O.P.C. N° 202/2020, Anexo IV, que



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e
Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Ministerio de Obras y Servicios Públicos

reglamenta el procedimiento, deberán ser utilizados los factores de costos, las incidencias sobre el costo final y las fuentes referenciales que se presentan a continuación:

Estructura de Costos:

Factor MANO DE OBRA: Este factor agrupa todos aquellos conceptos relacionados con las remuneraciones, honorarios y/o aranceles de los prestadores. El indicador de los efectos que la coyuntura económica tiene sobre estos es el Índice de Precios del Consumidor, Región Patagonia - Nivel General que pronuncia el Instituto Nacional de Estadística y Censo (IPC – Región Patagonia - NG - INDEC). Su peso influyente en el costo final es de 45%.

Factor INSUMOS Y LOGÍSTICA: responde al cúmulo de componentes que proporcionan una oportuna y eficiente prestación de servicios, contempla el apoyo a profesionales y afines. Sólo se reconocerán las variaciones que surjan de la Remuneración Imponible Promedio de los

Trabajadores Estables(RIPTE) que pronuncia el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Su peso específico en el precio final es de 50%.

Factor GASTOS GENERALES: representa las variaciones del costo de vida. Sólo se reconocerán alteraciones del costo por las variaciones que surjan del Índice de Precios del Consumidor, Región Patagonia- Nivel General que pronuncia el Instituto Nacional de Estadística y Censo (IPC – Región Patagonia - NG –INDEC). Su peso influyente en el costo final es de 5 %.

Los nuevos precios surgirán de la aplicación de la siguiente fórmula Polinómica:

$$Coef. de Actual. = 0,45 * \left(\frac{IPC_1}{IPC_0} - 1 \right) + 0,50 * \left(\frac{RIPTE_1}{RIPTE_0} - 1 \right) + 0,05 * \left(\frac{IPC_1}{IPC_0} - 1 \right)$$

Donde los subíndices 0 y 1 representan el mes anterior a la fecha de presentación de la oferta o última redeterminación, y el mes anterior a la solicitud de la redeterminación, respectivamente.

Cabe enfatizar que si bien el punto 8° del Anexo IV de la Resolución O.P.C. N° 202/2020 establece las condiciones de admisibilidad de la solicitud de redeterminación, las partes pueden de común acuerdo establecer el momento específico de evaluación de la admisibilidad (bimestral, trimestral, semestral, etc.) fundados en la previsibilidad y reducción de incertidumbre que rodea a lo estipulado en el mencionado apartado 8°. No obstante, esto no significa la neutralización del criterio de actualización que establece la normativa, sino que por el contrario adiciona una nueva condición.

CLÁUSULA SEXTA: De la recepción del inmueble. **LA PROVINCIA** acepta el inmueble en el estado en que se encuentra y se obliga a mantenerlo y restituirlo a **EL LOCADOR**, en idénticas condiciones y con los bienes que figuran en el inventario que, como anexo, forma parte integrante del presente, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso. Esta obligación de **LA PROVINCIA** subsistirá aún después de la finalización del Contrato, y hasta el momento de la efectiva entrega del inmueble a **EL LOCADOR**.-----

CLÁUSULA SÉPTIMA: De la inspección del inmueble. **EL LOCADOR** se reserva el derecho a inspeccionar, por sí o terceros, el inmueble las veces que lo estime necesario, siempre y cuando no dificulte el normal giro del funcionamiento del objeto del Contrato. **LA PROVINCIA** se obliga a comunicar a **EL LOCADOR** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de producido o conocido todo daño o desperfecto que ocurra en el inmueble, sea por propia culpa, hecho de terceros, caso fortuito o por fuerza mayor.-----



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e
Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Ministerio de Obras y Servicios Públicos

CLÁUSULA OCTAVA: De las innovaciones y/o alteraciones para realizar mejoras o innovaciones edilicias. Para realizar mejoras o innovaciones edilicias, se requiere de la autorización expresa y por escrito de **EL LOCADOR**. Todas las mejoras que **LA PROVINCIA** introdujere debidamente autorizada, quedarán a beneficio exclusivo del inmueble sin derecho a exigir indemnización de ninguna naturaleza. Le está expresamente prohibido a **LA PROVINCIA**, depositar y/o utilizar materiales y/o realizar actividades que produzcan riesgo de incendio a la propiedad. **LA PROVINCIA** deberá contratar respecto al inmueble locado, seguro de incendio o el que se ajuste a la normativa vigente aplicable.-----

CLÁUSULA NOVENA: De las obligaciones durante el contrato. **LA PROVINCIA**, independientemente de las obligaciones asumidas en las demás cláusulas, se obliga a: a) Pagar los servicios de energía eléctrica, gas y agua e internet; b) Abonar las multas que eventualmente pudieran imponer las autoridades municipales, provinciales o nacionales, por infracciones por parte de **LA PROVINCIA** a las ordenanzas y leyes vigentes; c) Conservar el inmueble y elementos que configuran la propiedad en perfecto estado, durante todo el tiempo que la ocupe independientemente de las obligaciones asumidas en las demás cláusulas, el pago de service de las calderas o calefactores a gas, y el corte de pasto estarán a cargo de **LA PROVINCIA**.-----

CLÁUSULA DÉCIMA: De las obligaciones posteriores al contrato. Vencido el término de duración del Contrato, **LA PROVINCIA** deberá proceder a desocupar el inmueble y restituirlo a **EL LOCADOR**, libre de personas, cosas y deudas que dependan de él, sin necesidad de recurrir a la interpelación judicial o extrajudicial. Deberá además restituirlo en las mismas condiciones de habitabilidad en que fue recibido.-----

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: De los efectos de la falta de cumplimiento. La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas, dará derecho, a cualquiera de las partes, a rescindir el contrato.-----

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: Del domicilio y competencia. Para todos los efectos del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Distrito Judicial Sur con asiento en la ciudad de Ushuaia, haciendo expresa renuncia de todo otro fuero o jurisdicción. A tal fin, se constituyen domicilios en los indicados ut-supra, donde serán válidas todas las notificaciones, quedando a cargo de las partes notificar si hubiera alguna modificación al respecto.-----

Leído que fue por las partes y en prueba de conformidad se firman TRES (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los _____ días del mes de _____ 2026.

