INFORME DE FUNDAMENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE – RESOLUCIÓN N° 4441/2021 – ART. 7°

LOCACIÓN DE INMUEBLE (S) DETERMINADO (S) ANDE N° 106/2022 "PARA USO INSTITUCIONAL EN LA LOCALIDAD DE CAACUPÉ / CORDILLERA".

Asunción, 20 de enero de 2022

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021 en su Art. 7°, que la Dirección de Servicios Administrativos en su carácter de Unidad solicitante y ésta UAC, responsable del Informe de fundamentación de selección de inmuebles, eleva al Departamento de Verificación Técnica y Normativa (DCP/DVN) el Informe resultante del análisis de la oferta para la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 106/2022, **"PARA USO INSTITUCIONAL EN LA LOCALIDAD DE CAACUPÉ / CORDILLERA"**, cuyo desarrollo se presenta a continuación:

Una vez verificada la oferta presentada, y de la Resolución DNCP mencionada, expresamos cuanto sigue:

1. **Individualización de cada inmueble a ser arrendado:**

Oferente: Kennedy & Compañía S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy

Departamento/ Ciudad:	Cordillera / Caacupé
Utilización del inmueble:	Almacenamientos de postes de H° A° utilizados en redes eléctricas a cargo del Departamento de Administración de Depósitos Regionales de la Dirección de Servicios Administrativos
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Kennedy & Compañía. S.A., representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy
Cedula de Identidad N°:	264.496
Dirección Particular/ Barrio:	Ruta 2- Mcal. Jose F. Estigarribia - Barrio Centro
Departamento/ Ciudad:	Cordillera / Caacupé
Teléfono/s:	021-333502 - Oficina Contable
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	2da. Proyectada - Barrio Loma
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Ctas. Ctes Ctrales. N° 19-0263-01-02-03-04-05-11 Finca 5310 (6 terrenos)
Superficie total de los terrenos (m2):	2802
Superficie terreno a arrendar (m2):	2802
Datos de la Escritura Pública	E.P. N° 26 (14/11/97); N° 26-COM-A

2. **La justificación: Se debe fundamentar porqué los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.**

Desarrollo del análisis:

Oferente: Kennedy & Compañía. S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy

Dpto. / Localidad: Cordillera / Caacupé

La dependencia que utiliza el inmueble actualmente arrendado, solicita la renovación del Contrato, que deberá ser tramitado a través de un Nuevo Llamado por los motivos sgtes:

La DSA en su carácter de Unidad solicitante en providencia al Memorándum DSA/DAP/95/2021 de fecha 02 de agosto de 2021, ha dado su parecer favorable para la Renovación respectiva, debiendo ser tramitada por el proceso de Nuevo Llamado, por haberse renovado en 2 (dos) periodos consecutivos, plazo máximo establecido en el Art. 47° de la Ley 2051/2013 "De Contrataciones Públicas".

Las propiedades cuentan con un amplio espacio (siendo estas colindantes), el cual facilita la carga y la descarga de los materiales a la hora de realizar los trabajos, como también la entrada y salida de camiones de gran porte para el traslado de los mismos, lo cual ayuda a la rapidez en la ejecución de las expediciones.

En cuanto a las documentaciones legales exigidas tanto por ANDE y por la DNCP, la firma Kennedy & Compañía S.A. cumple con lo requerido; por otro lado, el canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares, es importante señalar que el incremento del 8,69 % se encuentra dentro de lo previsto por esta UAC

En base a ello, en atención a las normativas vigentes, se ha efectuado la verificación y relevamiento de los datos técnicos a fin de determinar que los inmuebles optados reúnen las condiciones exigidas por la ANDE, por lo que se ha determinado que los mismos son los únicos (entre los verificados) que satisfacen adecuadamente los requerimientos de la Institución y de la DNCP.

3. **El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías; se debe exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentre ubicado y que el mismo no supere el umbral de (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite**

Desarrollo del análisis:

Oferente: Kennedy & Compañía. S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy

Dpto. / Localidad: Cordillera / Caacupé
Precio 1 (Propuesta 1): Kennedy & Compañía. S.A representado John Edwin Kennedy Rojas - Contrato actual N° 8221/2021
Precio 2 (Propuesta 2): Kennedy & Compañía. S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy - Nota oferta presentada
Precio 3 (Propuesta 3): Se dificultan por las documentaciones exigidas por la DNCP
Dpto. / Localidad: Cordillera / Caacupé: En el momento de optar por el precio (Promedio, Precio más bajo, u otro mecanismo pertinente, conforme se indica en la Guía), el mecanismo adoptado es "Precio más bajo" con lo cual, a los efectos de este llamado de Locación de Inmueble Determinado, se ha seleccionado el Precio

I (Propuesta 1), por las siguientes razones:

I.) La DSA en su carácter de Unidad solicitante en providencia al Memorándum DSA/DAP/95/2021 de fecha 02 de agosto de 2021, ha dado su parecer favorable para la Renovación respectiva, debiendo ser tramitada por el proceso de Nuevo Llamado, por haberse renovado en 2 (dos) periodos consecutivos, plazo máximo establecido en el Art. 47° de la Ley 2051/2013 "De Contrataciones Públicas".

II.) La propiedad cuenta con un amplio espacio el cual facilita la carga y la descarga de los materiales a la hora de realizar los trabajos, como también la entrada y salida de camiones de gran porte para el traslado de los mismos, lo cual ayuda a la rapidez en la ejecución de las expediciones.

III.) En cuanto a las documentaciones legales exigidas tanto por ANDE y por la DNCP, la firma Kennedy & Compañía S.A cumple con los requisitos.

IV) Se puede mencionar que el canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares, es importante señalar que el incremento del 8,69 % se encuentra dentro de lo previsto por esta UAC.

En base a lo expuesto y considerando las razones mencionadas más arriba y conforme a las normas exigidas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que los referidos inmuebles reúnan las condiciones mínimas exigidas por la ANDE, como ser: ubicación estratégica / céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado y condiciones estructurales - arquitectónicos que puedan brindar seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE, por lo que se ha determinado que los inmuebles seleccionados son los únicos (entre los verificados) que satisfacen adecuadamente los requerimientos de la Institución y de la DNCP.

4. **Análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles: se debe exponer un análisis en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce de uso temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de Litis, embargo, remate o similar).**
5. **Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cuales otro tributo inherente a la cosa.**
6. **La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el estado, de conformidad a lo establecido en el Art. 40 de la Ley 2051/03.**
7. **Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley 6355/19.**

La verificación del cumplimiento con los requisitos establecidos en la Resolución DNCP N° 2113/2021, utilizando el criterio **"cumple"** o **"no cumple"**, se detalla a continuación:

	Documentos	Oferente: Kennedy & Compañía. S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy
a.	Nota de oferta suscripto por el oferente.	Cumple
b.	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta.	Cumple
c.	En caso de ser persona jurídica, fotocopia simple de la Constitución, inscripta en los Registros Públicos y de los Estatutos Sociales con sus modificaciones, si las hubiere.	Cumple

d.	Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o directorio).	Cumple
e.	En caso que suscriba la oferta otra persona en representación del titular del inmueble, deberá acompañar una fotocopia simple de su cédula de identidad y del poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo en los actos. No es necesario que el poder esté inscripto en el Registro de Poderes.	No Aplica
f.	Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.	Cumple
g.	Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble.	Cumple
h.	Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el Artículo 40 de la Ley N° 2051/03.	Cumple
i.	Declaración Jurada en la que se garantice que el oferente o su proveedor no se encuentra involucrado en prácticas que violen derechos de los menores estipulados en la Constitución Nacional, los Convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código del Trabajo, Código de la Niñez y la Adolescencia, demás leyes y normativas vigentes en la República del Paraguay.	Cumple
j.	Constancia que acredita la presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos, al momento de la presentación de sus ofertas, ante la Contraloría General de la República conforme a la Circular DNCP N° 12/2020.	Cumple
k.	Certificado de Condición de Dominio que acredita que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de Litis, embargo, remate o similar).	Cumple

Fundamentación general del presente Informe:

Por lo expuesto, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021, en base a las consideraciones expuestas en el exordio del presente informe, que la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 106/2022, **""PARA USO INSTITUCIONAL EN LA LOCALIDAD DE CAACUPÉ / CORDILLERA"**, el locador cumple con las normativas vigentes:

N°	Oferente	Descripción	Departamento / Localidad	Unidad de medida	Cantidad	Precio mensual IVA Incluido (₲)	Precio Total IVA incluido₲)
1	Kennedy & Compañía. S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy	Almacenamientos de postes de H° A° utilizados en redes eléctricas a cargo del Departamento de Administración de Depósitos Regionales de la Dirección de Servicios Administrativos	Cordillera / Caacupé	Mes	36	3.500.000.-	126.000.000.-
Total, ₲ - IVA Incluido							**126.000.000.-**

El monto total a considerar asciende a la suma de ₲ 126.000.000 (guaraníes ciento veintiséis millones), IVA incluido.

Es nuestro informe, dado en la ciudad de Asunción a los veinte días del mes de enero del año dos mil veintidós.

Atentamente,

Matías Gómez
DSA/DAP1
Analista UAC

Ing. Com. Eva Segovia
DSA/DAP1
Representante de la UAC

Ing. Gustavo Benítez
DSA/DAP
Administrador de la UAC

Lic. César Zeña
Apoyo a la Gestion
de la DSR
Lic. Basilia González B.
Dpto. de Apoyo a la Gestion
Representante del Área de UAC