Asunción, 19 de setiembre de 2014.

"Locación de Inmueble – ID N° 280.638"

INFORME DE EVALUACIÓN

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN:
Conforme al Art. 27 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", en concordancia con lo dispuesto en el Art. 11º del Decreto Nº 21.909/03, se emiten las Resoluciones CGR Nº 223 y 368/2014, *"POR LA CUAL SE DESIGNAN FUNCIONARIOS PARA CONFORMAR COMITÉS DE EVALUACIÓN DE OFERTAS PARA VARIOS PROCESOS DE CONTRATACIONES IMPLEMENTADOS POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2014"*. Asimismo, la providencia de la Titular de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) designando funcionarios de la Dirección a su cargo.

Por la Dirección General de Asuntos Jurídicos:
Abg. Myrta Blaires.

Por la Dirección General de Licitaciones:
Lic. Leticia Alonso.

Por la Dirección de Administración y Logística:
Lic. Delia Benegas.
Abg. Olga Soledad Añazco Sosa, quien cuenta con el Certificado que la habilita de conformidad a la Resolución DNCP Nº 1285/09 ***"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS CURSOS PARA CERTIFICACIÓN DE MIEMBROS DE COMITÉ DE EVALUACIÓN Y SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE QUE CADA COMISIÓN DE EVALUACIÓN, A PARTIR DEL EJERCICIO 2010 CUENTE CON UN MIEMBRO CERTIFICADO".***

Los integrantes del Comité se comprometen a realizar el trabajo de evaluación y comparación de ofertas con la más estricta reserva, conforme al artículo 56 del Decreto, que dice: *"Confidencialidad. No deberá darse a conocer información alguna acerca del análisis, aclaración y evaluación de las ofertas ni sobre las recomendaciones relativas a la adjudicación, después de la apertura en público de las ofertas, a los oferentes ni a las personas no involucradas oficialmente en el proceso de evaluación, hasta que haya sido dictado el informe de recomendación de la adjudicación"*

El Comité procede al estudio y análisis de las ofertas presentadas, que posibilite la elaboración del Informe de Evaluación y la correspondiente recomendación de adjudicación, conforme a las disposiciones establecidas en los artículos 26, 27 y 28 de la mencionada ley como así también los artículos 11, 55 al 61, 63 y 64 del Decreto Reglamentario y las cláusulas de la Carta de Invitación y Condiciones de Locación de Inmueble.

Seguidamente se resume la metodología de evaluación:

- **Primera fase**: Se verifica el cumplimiento de todas las firmas respecto al suministro de documentaciones básicas de carácter sustancial.
- **Segunda fase**: Se efectúan correcciones aritméticas, si las hubiere y se agrupan las ofertas en orden numérico de menor a mayor.
- **Tercera fase**: Se selecciona provisoriamente la oferta considerada más baja a fin de analizar en detalle su cumplimiento con los demás requisitos establecidos por la Convocante. Si dicha oferta cumple sustancialmente con todos los requerimientos será propuesta para la adjudicación.
- **Cuarta fase:** En caso de no reunir con todos los requisitos, se procederá a rechazar dicha oferta y se continuará la evaluación con la segunda más baja en precio, y así sucesivamente.
- **Quinta fase:** Conclusión y Recomendación de Adjudicación.

...///

...///

ANTECEDENTES:

Una vez recibidas las ofertas provenientes de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC), que guardan relación con el procedimiento de la Locación de Inmueble, surge que:

- El tipo de procedimiento utilizado es "Locación de Inmueble", conforme al Art. 44 dde la Ley Nº 2051/03 y disposiciones del Decreto Reglamentario Nº 21.909/03.
- Resolución CGR Nº 555/14 de fecha 31 de julio de 2014, ***"POR LA CUAL SE DISPONE LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL ARTÍCULO 1° DE LA RESOLUCIÓN CGR N° 099 DEL 26 DE FEBRERO DE 2014..."***.
- Memorándum DGA/DAL Nº 221/14, por el cual se solicita el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP)
- El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 0000000104/2014 por Guaraníes G. 126.000.000, (Guaraníes ciento veintiséis millones) a ejecutarse en el presente ejercicio fiscal.
- Resolución CGR Nº 223/14 ***"POR LA CUAL SE DESIGNAN FUNCIONARIOS PARA CONFORMAR COMITES DE EVALUACION DE OFERTAS PARA VARIOS PROCESOS DE CONTRATACIONES IMPLEMENTADOS POR LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPÚBLICA, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2014".***
- Resolución CGR N° 368/14 ***"POR LA CUAL SE DESAFECTA AL SR. JORGE NERI FRANCO LURASCHI DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN CONFORMADO POR RESOLUCIÓN CGR N° 223 Y SE DESIGNAN REEPLAZANTES".***
- Resolución CGR Nº 582/14 ***"POR LA CUAL SE AUTORIZA EL LLAMADO A CONTRATACION DE LA LOCACION DE UN INMUEBLE DETERMINADO, DESTINADO A LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, PAC N° 37/14.***
- La comunicación a la DNCP se realizó vía Web en fecha 21/08/2014, generando el Expte. N° 325095.
- El sistema de adjudicación de la presente contratación es POR EL TOTAL.
- La formalización de la adjudicación con los oferentes seleccionados se realizará mediante Contrato Cerrado, con una vigencia de 16 (dieciséis) meses.
- La firma invitada fue Inmobiliaria Estrella SA-
- En fecha 09 de setiembre del presente año se labra Acta de Apertura de Ofertas, en donde consta que presentó oferta:

  1- INMOBILIARIA ESTRELLA SA.

EVALUACION

PRIMERA FASE: Verificación de los Documentos de Carácter Sustancial.

Conforme a las condiciones en el anexo 1 – punto 10 de la Carta de Invitación, en concordancia a lo establecido en el artículo 60 del Decreto del P.E. Nº 21909/03, reglamentario de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas.

Asimismo, lo establecido en el **punto 1.), del artículo 61 del citado Decreto**, se procede a realizar el análisis de la oferta obtenida, resultando:

...///

	INMOBILIARIA ESTRELLA SA
El Formulario de oferta suscripto por el oferente en base al formulario estándar que se adjunta en Anexo 2.	CUMPLE
Garantía de Mantenimiento de la Oferta.	CUMPLE
Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 y de integridad conforme al artículo 20, inc. "w", ambos de la Ley N° 2051/03, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución N° 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.	CUMPLE
Fotocopia autenticada de los documentos que acrediten la existencia legal de la persona jurídica tales como la Escritura Pública de Constitución y protocolización de los Estatutos Sociales. Los estatutos deberán estar inscriptos en la Sección Personas Jurídicas de la Dirección de Registros Públicos.	CUMPLE
Fotocopia autenticada de los documentos que acrediten las facultades del firmante de la oferta para comprometer al oferente. Estos documentos pueden consistir en: un poder suficiente otorgado por Escritura Pública (no es necesario que esté inscripto en el Registro de Poderes); ó los documentos societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y de directorio en el caso de las sociedades anónimas.	CUMPLE
Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;	CUMPLE

Conforme al cuadro precedente la firma afectada ha dado cumplimiento a la provisión de los documentos básicos de carácter sustancial exigidos en la Carta de Invitación, por lo que el mismo es considerado EVALUABLE para la siguiente etapa.

SEGUNDA FASE: Correcciones aritméticas, si las hubiere, y se agrupan las ofertas en orden numérico de menor a mayor.

Se procede a verificar si la planilla de oferta presentada por la firma oferente precisa de alguna corrección aritmética, tras lo cual se constata los datos consignados en la misma, confirmándose los siguientes valores, en base a 16 (dieciséis) meses:

Oferente	Precio Unitario	Precio Total
INMOBILIARIA ESTRELLA	18.000.000	288.000.000
Garantía (un mes)	18.000.000	18.000.000
MONTO TOTAL		306.000.000

TERCERA FASE: Evaluación de ofertas en cuanto al cumplimiento de los demás requisitos de la carta de invitación.

Prosiguiendo con el estudio y evaluación, y dando cumplimiento a lo establecido en el **punto 3) del artículo 61° del Decreto N° 21.909/03 Reglamentario de la ley N° 2051/03**, se verifican los documentos adicionales para determinar la capacidad técnica y económica de la firma calificada, de lo que resulta lo siguiente:

...///

Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC);	CUMPLE
Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente;	CUMPLE
Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente;	CUMPLE
Fotocopia autenticada del Título de propiedad del inmueble.	CUMPLE
Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la DGRP.	NO CUMPLE
Declaración Jurada en la que se garantice que ni el oferente ni sus proveedores se encuentran involucrados 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, conforme al formato aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Resolución DNCP Nº 677/2010.	CUMPLE

Por nota de fecha 10/09/14 el Comité de Evaluación, solicita la remisión del informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la DGRP, documentaciones presentadas en tiempo y forma; concluyendo que la firma INMOBILIARIA ESTRELLA SA, cumple con las condiciones legales y técnicas estipuladas en las bases del llamado y tiene la calificación y capacidad necesaria para ejecutar el contrato de locación de inmueble.

CUARTA FASE: no se registró.

QUINTA FASE: Conclusión y recomendación de adjudicación.

Conforme antecedentes del presente llamado y documentaciones verificadas durante el proceso de evaluación, concluimos que se ha dado cumplimiento al procedimiento de Contratación para Locación de Inmuebles, regulado en el artículo 44 de la Ley Nº 2051/03, que expresa *"Los procedimientos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de 1000 jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de adjudicación directa"*.

Asimismo, la Resolución DNCP Nº 458/2012, enuncia en su artículo 5º "Establecer que la Locación de Inmuebles en las que los cánones mensuales fueren inferiores a los 1000 jornales mínimos legales se clasificarán en: Inc. a) Locación de Inmueble determinado: Es el proceso de locación de inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previos.

...///

...///

En ese contexto, considerando las disposiciones legales transcriptas precedentemente, se observa que entre los antecedentes del llamado obra el dictamen CGR/DGA/DAL Nº 230 de fecha 11/08/2014, por el cual la Unidad Operativa de Contrataciones realiza las correspondientes fundamentaciones que originaron este llamado, describiendo el argumento por el cual se precisa alquilar dicho inmueble, como así también las especificaciones técnicas requeridas para el normal funcionamiento institucional.

Además, este Comité agrega respecto al Costo/Beneficio que el canon mensual ofertado en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona, ubicación y las ventajas en cuanto a la estructura edilicia, adecuada ubicación y costo de oportunidad, parámetros que enmarcan la propuesta dentro del Principio General de Economía y Eficiencia.

Por tanto, basados en lo expuesto precedentemente, este Comité recomienda la adjudicación del llamado a favor del siguiente oferente:

INMOBILIARIA ESTRELLA SA: Alquiler de inmueble para oficinas, ubicado sobre la calle Austria N° 1895 e/ Viena y Bélgica, con Cta. Cte. Ctral. N°: 14-0190-62-00, 14-0190-63-000 – 14-0190-64-00 – 14-0190-65-00 y 14-0190-66-00, por un monto total de G. 288.000.000 (Guaraníes doscientos ochenta y ocho millones), más la suma de G. 18.000.000 (Guaraníes dieciocho millones) en concepto de depósito de Garantía, siendo el costo total de la locación de G.306.000.000 (Guaraníes trescientos seis millones).

Atendiendo a que el llamado se realizó en la modalidad de Locación de Inmueble y por la totalidad, se informa que la formalización de la adjudicación con el Oferente se realizará mediante Contrato Plurianual, con una vigencia de 16 (dieciséis) meses.

Se anexan: Cuadro Comparativo de Ofertas y Cuadro de Precios Adjudicados, los cuales forman parte del presente Informe de Evaluación.

Por tanto, conforme al Art. 28 de la Ley N° 2051/03, queda a criterio de la Superioridad la adjudicación correspondiente, vía resolución de la Máxima Autoridad.

Finalmente, se aclara que el presente informe de evaluación es elevado dentro del plazo establecido al efecto.

Es nuestro informe.

Lic. Delia Benegas Correa
Dirección de Administración y Logística

Abg. Olga Soledad Añazco Sosa
Dirección de Administración y Logística

Abog. Myrta Blaires
Dirección General de Asuntos Jurídicos

Lic. Leticia Alonso
Dirección General de Licitaciones