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

LOCACIÓN DE INMUEBLE (S) DETERMINADO (S) ANDE N° 104/2022 "PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS / ALTO PARANÁ".

Asunción, 20 de enero de 2022

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021el Art. 7°, que la Dirección de Gestión Regional 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° 104/2022, **"PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS / ALTO PARANÁ"**, 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: Mario Francisco Álvarez Gaona

Departamento/ Ciudad:	Alto Paraná / Hernandarias
Utilización del inmueble:	Oficinas Administrativas de la ANDE - Servicio de Atención al Cliente de Hernandarias, dependiente de la Agencia Regional Alto Paraná de la Dirección de Gestión Regional
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Mario Francisco Álvarez Gaona
Cedula de Identidad N°:	869.980
Dirección Particular/ Barrio:	Fulgencio Yegros c/ Paraguarí
Departamento/ Ciudad:	Alto Paraná / Hernandarias
Teléfono/s:	0973-523335
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Fulgencio Yegros c/ Paraguarí
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 26-0280-04 Finca N° 5724
Superficie total del terreno (m2):	325 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	50 m2
Datos de la Escritura Pública	E. P. N° 16 - Escrb. Púb. Ana Isabel Campos Ortiz, Matric. N° 36

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: Mario Francisco Álvarez Gaona

Dpto. / Localidad: Alto Paraná / Hernandarias

Actualmente, en la localidad de Hernandarias no se dispone de inmuebles propios de la ANDE que puedan destinarse para las Oficinas de Servicio de Atención al Cliente - Hernandarias dependiente de la Agencia Regional Alto Paraná, por lo que resulta ineludible la continuidad del Contrato de Locación para uso Institucional, debiendo ser tramitada por el proceso de Nuevo Llamado, teniendo en cuenta que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, límite de periodos, según establecido en la Ley 2051/03 "Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

Asimismo, se menciona que el canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares. El referido inmueble se adecua a las exigencias legales requeridas por la ANDE y la DNCP.

En atención al mercadeo realizado en la zona para encontrar inmuebles en mejores condiciones edilicias no se pudo captar lo requerido, por tanto la Dependencia que utiliza el inmueble actualmente arrendado, menciona que el mismo posee una ubicación estratégica, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas en buen estado.

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 el inmueble optado reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE, por lo que se ha determinado que el inmueble seleccionado es el único (entre los verificados), el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE y la DNCP.

3. **El análisis del valor del canon del valor 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: Mario Francisco Álvarez Gaona

Dpto. / Localidad:	Alto Paraná / Hernandarias
Precio 1 (Propuesta 1): Contrato actual - LID ANDE N° 65/2016 - Contrato N° 8217/2021	
Precio 2 (Propuesta 2): Mario Francisco Álvarez Gaona - Nota Oferta presentada.	
Precio 3 (Propuesta 3): Las ofertas de alquiler se dificultan por las exigencias documentales requeridas por la DNCP.	

Dpto. / Localidad: Alto Paraná / Hernandarias

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 "excepcionalmente", por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resulta posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requerida para la obtención de los precios" con lo cual, a efectos de este llamado de Locación de Inmueble Determinado, se ha seleccionado el Precio 2 (Propuesta 1), por las siguientes razones:

a) En providencia del Memorándum DSA/DAP/94/2021 de fecha 02 de agosto del 2021; la DR en su carácter de Unidad solicitante, ha dado su parecer favorable para la Renovación de Contrato, debiendo ser tramitada a través del proceso de Nuevo Llamado, teniendo en cuenta que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, límite de periodos consecutivos, según establecido en la Ley 2051/03 "Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

b) Se puede mencionar que el canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares.

c) Otro factor importante que se puede resaltar es que, conforme a los plazos establecidos no se dispone con el tiempo necesario para un posible cambio de inmueble, dicha actividad implica movilidad, apoyo logístico y trabajo coordinado con otras Unidades, la Dependencia que utiliza el inmueble menciona que actualmente se encuentran con muchos frentes laborales, y no disponen con tiempo suficiente para realizar gestiones de cambio de local.

d) Se dificulta obtener otras ofertas de alquiler por la gran problemática de contar con las documentaciones legales exigidas por la DNCP.

e) En atención al mercadeo realizado en la zona para encontrar un inmueble con mejores condiciones edilicias no se pudo captar lo requerido.

Por lo expuesto y en atención a las normativas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, en base a ello, se ha determinado que el inmueble optado reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE; como ser: ubicación estratégica / céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas que puedan brindar seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE. Por tanto, el inmueble optado es el único entre los verificados, el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE y 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.**

FUNDAMENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE – RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021 – LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ANDE N° 104/2022

La verificación del cumplimiento con los requisitos establecidos en la Resolución DNCP N° 4441/2021, utilizando el criterio **"cumple"** o **"no cumple"**, se detalla a continuación:

	Documentos	Oferente: Mario Francisco Álvarez Gaona
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.	No Aplica
d.	Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o directorio).	No Aplica
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° 104/2022, **"PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS / ALTO PARANÁ"**, el locador cumple con las normativas vigentes:

N°	Oferente	Descripción	Dpto. / Localidad	Unidad de medida	Cantidad	Precio mensual IVA Incluido (₲)	Precio Total IVA incluido (₲)
1	Mario Francisco Álvarez Gaona	Oficinas Administrativas en la localidad de Hernandarias / Alto Paraná.	Alto Paraná / Hernandarias	Mes	36	4.000.000	144.000.000
Total, ₲ - IVA Incluido							**144.000.000**

El monto total a considerar asciende a la suma de ₲ 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro 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,

Ing. Com. Eva Segovia
DSA/DAPI
Analista UAC

Ing. Gustavo Benítez
DSA/DAP
Administrador de la UAC

Lic. Cesar Zena
DSA/SG
Representante del Área de UAC

Ecga. Basilia González B.
Ofic. de Apoyo a la Gestion
de la DSA