Asunción, 3 de diciembre de 2012.-

ICEO N° 93/12

INFORME DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN DE OFERTAS

Ref.	***EVALUACIÓN DE OFERTA DEL LLAMADO A CONTRATACIÓN POR EXCEPCIÓN - PAC N° 83/2012 "ADQUISICIÓN DE INMUEBLE – AD REFERENDUM"***

El Comité de Evaluación de Ofertas, integrado por Resolución de la C.S.J. N° 3.672 del 06 de marzo de 2012, modificado por la Resolución de la C.S.J N° 3.793 de fecha 16 de mayo de 2012, por las siguientes personas: **Lic. Roberto I. Torres Cardozo**, Director General de Administración y Finanzas; **Dr. Econ. Tito A. Cáceres Buena**, Asesor Administrativo y Financiero de la Presidencia del Consejo de Superintendencia; **Econ. Rosa Lucia Santacruz**, Directora Financiera; **Lic. José Benítez Isasi**, Asesor de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC); **Lic. René Ojeda,** Director Administrativo Interino; y, la **Abog. Mirtha Morínigo de Florentín**, Asesora Jurídica de la Dirección General de Administración y Finanzas, eleva a continuación el **Informe de Evaluación de Ofertas** del llamado a **Contratación por Excepción - PAC N° 83/2012 "Adquisición de Inmueble – Ad Referéndum"**, de conformidad a lo dispuesto en las Bases y Condiciones del llamado, en la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y el Decreto Reglamentario N° 21.909/2003.

1. DATOS DEL LLAMADO

El llamado a **Contratación por Excepción - PAC N° 83/2012 "Adquisición de Inmueble – Ad Referéndum"**, fue aprobado por Resolución de la Corte Suprema de Justicia **N° 4.146** de fecha 06 de noviembre, con **ID N° 247.102,** cuyo PAC fue programado por un monto de **guaraníes cuatro mil novecientos cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y siete mil (Gs. 4.949.147.000).** El sistema de adjudicación es "**Por el Total**".

El inmueble a ser adquirido es propiedad del **Banco Finamérica S.A.E.C.A.** en Quiebra y cumple con los requisitos requeridos para la sede de la Dirección Nacional del Registro del Automotor. Por Resolución N° 3.725 de fecha 10 de abril de 2.012, la Corte Suprema de Justicia ha aprobado el inicio de los trámites para la Adquisición del inmueble individualizado con Finca N° 2.692 con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0044-06, ubicada en la Calle Oliva N° 299 esquina Chile, del Distrito de Catedral de la Ciudad de Asunción.

El Síndico de Quiebras del Cuarto Turno, Carlos Andres Couchonnal, mediante nota de fecha 9 de abril de 2012, elevó a consideración del Exmo. Señor Ministro de la Corte Suprema de Justicia, Prof. Dr. Antonio Fretes, los datos y antecedentes referentes al inmueble propiedad de la entidad fallida e individualizada con la Finca 2.692 del Distrito de la Catedral. En dicha nota refiere sobre la forma de pago en los siguientes términos: *"4) En cuanto a las condiciones de venta y forma de pago, se señala que el valor de tasación estimado ha sido previamente aceptado por el Acreedor Hipotecario quien una vez aceptada la operación y abonado el precio, procedería al respectivo cobro y levantamiento de dicho gravamen. El pago se realizaría directamente por ante el Juzgado interviniente, depositándose el valor en una cuenta judicial habilitada a dicho efecto"* (sic).

La propuesta del Sindico de Quiebras del Cuarto Turno Carlos Andrés Couchonnal, fue aprobada por Resolución N° 3725 del 10 de abril de 2012 y se resolvió iniciar los trámites que correspondan para adquirir el inmueble de la Quiebra del Banco Finamerica S.A.E.C.A.

El Informe de Avalúo realizado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, fue remitida a la Corte Suprema de Justicia por Nota M.O.P.C. N° 838/2012, cuya conclusión se resume en lo siguiente *"El monto del avalúo oficial es de Gs. 4.742.719.330 (guaraníes cuatro mil setecientos cuarenta y dos millones setecientos diez y nueve mil trescientos treinta) y la tasación del perito tasador es de Gs. 4.949.147.000 (guaraníes cuatro mil novecientos cuarenta y nueve millones*

ciento cuarenta y siete mil), existiendo una diferencia del orden del 4% entre ambas, por la que solicitan la reconsideración del valor dado al terreno por los técnicos del MOPC (1.220.000 Gs/m2). El Departamento de Avalúo Oficial de éste Ministerio luego de las investigaciones de mercado y con las muestras obtenidas que fueron debidamente homogeneizadas, para su reconsideración se analizaron además, la inserción del edificio dentro de un plan de revitalización del centro histórico y su valor comercial por su funcionalidad espacial, solicitado para el local de Registro de Automotores. En este contexto, incrementando el valor obtenido de Gs. 206.427.670 (guaraníes doscientos seis millones cuatrocientos veinte y siete mil seiscientos setenta), es el 4% en concepto de la plusvalía, el valor del inmueble será de ***Gs. 4.949.147.000 (guaraníes cuatro mil novecientos cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y siete mil)****..."* (sic).

Así mismo, el A.I. N° 2.011 - JUICIO: *"BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY C/ FINAMERICA S.A. S/ PREP. ACC. EJEC. CON GARANATIA HIPOTECARIA"*, de fecha 13 de Noviembre de 2012, resuelve lo siguiente:

*"**1.- APROBAR** la Tasación del inmueble individualizado como Finca N° 2.692, Cta. Cte. Ctral. N° 11-0044-06 del Distrito de la Catedral, practicada por el Perito Tasador Arq. Raúl García con Matricula CSJ 1.748.*
***2. AUTORIZAR** al Sindico de Quiebras del Banco Finamerica S.A.E.C.A., **Abog. Carlos A. Couchonnal**, para que proceda a la **venta privada del inmueble** de propiedad de su representada, e individualizada como Finca N° 2.692, Cta. Cte. Ctral. N° 11-0044-06 del Distrito de la Catedral, **a favor de la Excma. Corte Suprema de Justicia** en las condiciones solicitadas, por el monto de GUARANIES CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE (Gs. 4.494.147.000.-) y conforme a las consideraciones explicitadas en el exordio de la presente resolución, dejando advertido que la operación debe resultar libre de gastos para la masa"* (sic). Asi mismo, el A.I. N° 2030 de fecha 14 de noviembre de 2012, resuelve: Art. 1°: *"Hacer lugar al recurso de aclaratoria deducido por el Abog. Carlos Andres Couchonnal Zeiser, el A.I. N° 2.011 de fecha 13 de noviembre de 2012, en el sentido de corregir en donde dice: "GUARANÍES CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE" (Gs. 4.494.147.000)" debiendo ser GUARANIES CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL (Gs. 4.949.147.000)."* (sic)

El Síndico de Quiebras del Cuarto Turno, ABOGADO CARLOS A. COUCHONNAL, presentó la Carta de Aceptación de la Tasación por parte del Vendedor, de fecha 14 de noviembre de 2012.

Se deja constancia que el llamado ha cumplido con todos los requisitos exigidos en la Ley Nº 2.051/03. El mismo fue publicado en el portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.dncp.gov.py) y se cursó invitación para la presentación de la oferta. La fecha límite de presentación de ofertas y apertura de sobres fue establecido para el día martes 27 de noviembre de 2012.

2. ACTO DE APERTURA DE SOBRES:

El Acta de Apertura de Ofertas forma parte de la presente Evaluación y se adjunta como **ANEXO A**, donde constan las siguientes observaciones:

a) Presentó su oferta el siguiente oferente:

- **BANCO FINAMERICA S.A. – EN QUIEBRA**: El precio total de la oferta es de **Gs. 4.949.147.000** (guaraníes cuatro mil novecientos cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y siete mil).

3. CUADRO DETALLADO DE LA OFERTA:

El Cuadro Detallado de la Oferta, es el siguiente:

N°	FINCA/PADRON CTA. CTE. CTRAL.	DISTRITO	SUPERFICIE (m2)	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL (IVA INCL.)
1	FINCA: 2692	CATEDRAL	TERRENO: 592,36 m2	TERRENO VALOR GLOBAL: **722.679.200**	**4.949.147.000**
	CTA. CTE. CTRAL N° 11-0044-06		EDIFICIO: 3.492 m2	EDIFICIO VALOR GLOBAL: **4.226.467.800**	

4. VERIFICACIÓN DE LAS DOCUMENTACIONES:

Se procedió a evaluar los documentos presentados por el oferente, utilizando el criterio de CUMPLE / NO CUMPLE, de conformidad a lo dispuesto en el Pliego de Bases y Condiciones.

a) **BANCO FINAMERICA S.A.E.C.A – EN QUIEBRA**: El oferente **cumple** con la presentación de los documentos exigidos en las bases y condiciones del llamado. La oferta fue presentada por el Síndico de Quiebras del Cuarto Turno, **Abogado Carlos A. Couchonnal**, con resolución favorable del Juzgado interviniente.

5. DETALLES DEL INMUEBLE:

Se adjunta las documentaciones producidas en el marco de éste procedimiento, en donde se mencionan las características técnicas y especificaciones detalladas del inmueble, específicamente, copia del Avalúo elaborado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (M.O.P.C.).

6. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

En virtud de los sustentos técnicos, administrativos y jurídicos expuestos en el presente Informe, acorde a lo establecido en el Art. 27 de la Ley Nº 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", el Comité de Evaluación de Ofertas **recomienda adjudicar** el llamado a **Contratación por Excepción - PAC Nº 83/2012 " Adquisición de Inmueble – Ad Referéndum"**, a la firma **BANCO FINAMERICA S.A.E.C.A. – EN QUIEBRA**, representada por el Síndico de Quiebras del Cuarto Turno, **Abogado Carlos A. Couchonnal,** en virtud al A.I. N° 2.011 de fecha 13 de noviembre de 2012, dictado por el Juez de primera Instancia en lo Civil y Comercial del undécimo turno, Abog. Hugo M. Garcete, y aclarado por el A. I. N° 2.030 del 14 de noviembre de 2012, en los autos caratulados "BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY C/ FINAMERICA S.A. S/ PREP. ACC. EJEC. CON GARANTIA HIPOTECARIA", por cumplir con todos los requisitos exigidos en las bases y condiciones del llamado, por un **monto total de guaraníes cuatro mil novecientos cuarenta y nueve millones ciento cuarenta y siete mil (Gs. 4.949.147.000)**, incluido todo gravamen, conforme al siguiente detalle:

N°	FINCA/PADRON CTA. CTE. CTRAL.	DISTRITO	SUPERFICIE (m2)	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL (IVA INCL.)
1	FINCA: 2.692	CATEDRAL	TERRENO: 592,36 m2	TERRENO VALOR GLOBAL: **722.679.200**	**4.949.147.000**
	CTA. CTE. CTRAL N° 11-0044-06		EDIFICIO: 3.492 m2	EDIFICIO VALOR GLOBAL : **4.226.467.800**	

.....
Prof. Dra. Gladys Ester Bareiro de Módica
Ministra Encargada de las Contrataciones Públicas,
según Resolución Nº 3.677 de fecha 13 de marzo de 2012

Comité de Evaluación de Ofertas:

Lic. ROBERTO I. TORRES
Director General

Dr. Econ. Eric Cáceres Bueno
ASESOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO
DE LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO
DE SUPERINTENDENCIA

Abog. MIRTHA MORINIGO de FLORENTIN
Directora
Asesoría Jurídica

Lic. René Ojeda
Director

Lic. José Benítez Isasi
ASESOR