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

LOCACIÓN DE INMUEBLE (S) DETERMINADO (S) ANDE N° 103/2022 "OFICINAS DE SERVICIO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS DE DISTRIBUCIÓN GRAL. ELIZARDO AQUINO Y SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, DEPENDIENTES DE LA AGENCIA REGIONAL SAN PEDRO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN REGIONAL.".

Asunción, 19 de enero de 2022

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021 el 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° 103/2022, **"OFICINAS DE SERVICIO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS DE DISTRIBUCIÓN GRAL. ELIZARDO AQUINO Y SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, DEPENDIENTES DE LA AGENCIA REGIONAL SAN PEDRO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN REGIONAL"**, 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: Jorge Antonio Céspedes Colman

Departamento/ Ciudad:	San Pedro / Gral. Elizardo Aquino
Utilización del inmueble:	Oficinas de Servicio de Atención de Reclamos de Distribución Gral. Elizardo Aquino y Servicio de Atención al Cliente, dependientes de la Agencia Regional San Pedro de la Dirección de Gestión Regional.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Jorge Antonio Céspedes Colman
Cedula de Identidad N°:	644.792
Dirección Particular/ Barrio:	Tte. Fariña c/ Aca Yuasa
Departamento/ Ciudad:	San Pedro / General Elizardo Aquino
Teléfono/s:	0982-490483
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Estero Bellaco c/ Tte. Turo
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral N° 18-0005-07 / Finca N° 2347
Superficie total del terreno (m2):	480 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	480 m2
Datos de la Escritura Pública	Escritura N° 16 - Esc. Justina Esteche Bareiro Reg. N° 886

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: Jorge Antonio Céspedes Colman

Dpto. / Localidad: San Pedro / Gral. Elizardo Aquino

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 DR en su carácter de Unidad solicitante en providencia al Memorándum DSA/DAP/94/2021 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".

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 23,66 % se encuentra dentro del rango previsto por esta UAC.

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.

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 exigidas por la ANDE, por lo que se ha determinado que el inmueble es el único (entre los ofertados) 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: Jorge Antonio Cespedes Colman

Dpto. / Localidad: San Pedro / Gral. Elizardo Aquino
Precio 1 (Propuesta 1) : Jorge Antonio Cespedes Colman - Nota Oferta Presentada
Precio 2 (Propuesta 2): Liz Gabriela Mieres Escobar - Nota Oferta Presentada
Precio 3 (Propuesta 3): Sixto Portillo - Nota Oferta Presentada

Dpto. / Localidad: San Pedro / General Elizardo Aquino:

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 1 (Propuesta 1), por las siguientes razones:

I.) La DR en su carácter de Unidad solicitante en providencia al Memorándum DSA/DAP/94/2021 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.) 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 23,66 % se encuentra dentro de lo previsto por esta UAC.

III.) 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.

IV.) Importantes mejoras edilicias realizadas por el propietario a fin de mejorar la imagen Institucional y brindar mayor seguridad para funcionarios que utilizan el inmueble.

V). Otros de los motivos principales por el cual se optó continuar en el inmueble son: el espacio físico funcional adecuado se acoge al protocolo actualmente vigente sobre la PANDEMIA COVID - 19, en cuanto al distanciamiento de los mobiliarios y personas dentro de la oficina, puntos que ayudan a mantener y salvaguardar los aspectos de la Institución y fácil acceso para usuarios y funcionarios.

VI.) En cuanto a las documentaciones legales exigidas tanto por ANDE y por la DNCP, el señor Jorge Antonio Cespedes Colman cumple con los requisitos.

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 el referido inmueble reúna las condiciones mínimas exigidas por la ANDE, como ser: ubicación estratégica / céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicos que puedan brindar seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE, por lo que se ha determinado que el inmueble seleccionado es el único (entre los ofertados) que satisface adecuadamente los requerimientos de la Institución y de la DNCP. En adjunto se encuentran las documentaciones que respalden cada uno de los precios obtenidos para la elaboración de los precios de referencia.

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° 4441/2021, utilizando el criterio **"cumple"** o **"no cumple"**, se detalla a continuación:

	Documentos	Oferente: Jorge Antonio Cespedes Colman
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° 103/2022, **"OFICINAS DE SERVICIO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS DE DISTRIBUCIÓN GRAL. ELIZARDO AQUINO Y SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE, DEPENDIENTES DE LA AGENCIA REGIONAL SAN PEDRO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN REGIONAL."**, el locador cumple con las normativas vigentes:

N°	Oferente	Descripción	Localidad	Unidad de medida	Cantidad	Precio mensual IVA Incluido (₲)	Precio Total IVA incluido₲)
I	Jorge Antonio Cespedes Colman	Oficinas de Servicio de Atención de Reclamos de Distribución Gral. Elizardo Aquino y Servicio de Atención al Cliente, dependientes de la Agencia Regional San Pedro de la Dirección de Gestión Regional.	San Pedro / Gral. Elizardo Aquino	Mes	36	4.800.000.-	172.800.000.-
Total, ₲ - IVA Incluido							**172.800.000.-**

El monto total a considerar asciende a la suma de ₲ 172.800.000 (guaraníes ciento setenta y dos millones ochocientos mil), IVA incluido.

Es nuestro informe, dado en la ciudad de Asunción a los diecinueve 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. Cesar Zena
DSA/SC
Representante del Área de UAC

Ofic. de Apoyo a la Gestion de la DSA