INFORME DE FUNDAMENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE – RESOLUCIÓN N° 2113/2021 – ART. 8°

LOCACIÓN DE INMUEBLE (S) DETERMINADO (S) ANDE N° 92/2021 "PARA LAS LOCALIDADES DE SAN PEDRO / SANTA ROSA DEL AGUARAY; CAAZAPÁ / SAN JUAN NEPOMUCENO Y MISIONES / SAN IGNACIO".

Asunción, 04 de agosto de 2021

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 2113/2021el Art. 8°, 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 las ofertas para la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 92/2021, **"PARA LAS LOCALIDADES DE SAN PEDRO / SANTA ROSA DEL AGUARAY; CAAZAPÁ / SAN JUAN NEPOMUCENO Y MISIONES / SAN IGNACIO"**, con ID N° 398408, cuyo desarrollo se presenta a continuación:

Una vez verificada las ofertas presentadas, y de la Resolución DNCP mencionada, expresamos cuanto sigue:

1. **Individualización de cada inmueble a ser arrendado:**
   Ítem 1: Silvia Noemí Trubger Benítez

Departamento/ Ciudad:	San Pedro / Santa Rosa del Aguaray
Utilización del inmueble:	Oficinas de la Sección de Servicio de Atención al Cliente Santa Rosa del Aguaray dependiente de la Agencia Regional San Pedro de la Dirección de Gestión Regional.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Silvia Noemí Trubger Benítez
Cedula de Identidad N°:	4.884.532
Dirección Particular/ Barrio:	Santa Rosa del Aguaray, Ruta 8 Km 323; Bo. San Ramón
Departamento/ Ciudad:	San Pedro / Santa Rosa del Aguaray
Teléfono/s:	(0971) 436874
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Ruta N° 11 Juana María de Lara a 500 mts. del cruce Santa Rosa a la cuidad de Cap. Bado
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Padrón N°1198 / Finca N° 1529
Superficie total del terreno (m2):	**3875** m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	**3875** m2
Datos de la Escritura Pública	Copia de la E.P. N° 38; Folio 88. Sección Octava, con Matrícula C-19/466 del Distrito de Santa Rosa del Aguaray, anotado bajo el N° 01 al folio 01 y sgtes. En fecha 07/07/2010

Ing. Gustavo A. Benítez B.
Opto. de Adm. de Propiedades
DSA/DAP

Ítem 2: Celso González Sotelo en representación de Floriana Méndez

Departamento/ Ciudad:	Caazapá / San Juan Nepomuceno
Utilización del inmueble:	Sección Servicio de Atención al Cliente San Juan Nepomuceno (DR/CAA5), dependiente de la Agencia Regional Caazapá de la Dirección de Gestión Regional.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Propietaria: Floriana Méndez Representante: Celso González Sotelo
Cedula de Identidad N°:	Propietaria: 4.070.792 Representante: 2.428.896
Dirección Particular/ Barrio:	San Cayetano e/ 15 de Agosto y Dr. Francia
Departamento/ Ciudad:	Caazapá / San Juan Nepomuceno
Teléfono/s:	(0986) 710-849
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	San Cayetano e/ 15 de Agosto y Dr. Francia
Departamento/ Ciudad:	Caazapá / San Juan Nepomuceno
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 22-007-02 / Finca N° 5207
Superficie total del terreno (m2):	**800** m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	**800** m2
Datos de la Escritura Pública	Copia de la E.P. N° 05; Folio 10, Protocolo de la División Comercial, Sección A del Distrito de San Juan Nepomuceno

Ítem 3: Zoraida Elva Griffith de Arnold

Departamento/ Ciudad:	Misiones / San Ignacio
Utilización del inmueble:	Depósito de Materiales (Postes de H° A°) del Departamento de Administración de Depósitos Regionales en la localidad de San Ignacio / Misiones dependiente de la Dirección de Servicios Administrativos. (DSA/DAR)
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Zoraida Elva Griffith de Arnold
Cedula de identidad N°:	1.681.654
Dirección Particular/ Barrio:	Panchito López 823 e/ Fulgencio Yegros y Usher Ríos
Departamento/ Ciudad:	Central / Fernando de la Mora-Zona Sur
Teléfono/s:	0985-814245
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Francisco Solano López Km 221,5
Departamento/ Ciudad:	Misiones / San Ignacio
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Finca N° 499 Padrón N° 572
Superficie total del terreno (m2):	59 has.
Superficie terreno a arrendar (m2):	1 ha. (10.000 m2)
Datos de la Escritura Pública	Certificado de Adjudicación de Inmueble.-

Ing. Gustavo A. Benítez B.
Dpto. de Adm. de Propiedades
DSA/DAP

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:

Ítem 1: Silvia Noemí Trubger Benítez

Dpto. / Localidad: San Pedro / Santa Rosa del Aguaray:

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 *"Otro Mecanismo pertinente"* con lo cual, a los efectos de este llamado de locación de inmueble determinado, se ha seleccionado el **Precio 3 (Propuesta 2)**, por las siguientes razones: a) en este caso, el precio más bajo entre las propuestas de canon ofertado, siendo el Precio 3 (propuesta 2) el siguiente precio más bajo. b) La dependencia que utiliza el inmueble, actualmente arrendado, solicita el cambio de local, por las siguientes razones: la Oficina en la referida localidad ha sufrido un importante crecimiento y expansión en lo que refiere RRHH y recursos logísticos. En tal sentido, el inmueble actualmente arrendado ya no cumple con la seguridad ni comodidad requerida en la actualidad para resguardo de: materiales y equipos de Distribución cuyo almacenamientos son importantes la conservación óptima de los mismos considerando la seguridad y protección de ello. En cuanto al crecimiento de RRHH, se puede mencionar que el espacio físico es insuficiente generando incomodidad entre los funcionarios y usuarios, asimismo es importante señalar el protocolo actualmente vigente sobre la PANDEMIA COVID-19 en cuanto al distanciamiento de los mobiliarios y personas dentro de las oficinas, estos puntos ayudan a mantener los aspectos visionarios de la Empresa y demás motivos expuestos en el documento NOTA DR/ASP7/09/2021.
En base a ello, en atención a las normativas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el inmueble optado reúna las condiciones exigidas por la ANDE; como ser: ubicación estratégica / céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas que puedan brindar mayor seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE; así también que permita brindar mejor aspecto corporativo a la Institución (imagen). Por tanto, el inmueble optado es el único entre los verificados, el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la Institución.

Ítem 2: Celso González Sotelo en representación de Floriana Méndez

Dpto. / Localidad: Caazapá / San Juan Nepomuceno:

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 *"Otro Mecanismo pertinente"* con lo cual, a los efectos de este llamado de locación de inmueble determinado, se ha seleccionado el **Precio 3 (Propuesta 2)**, por las siguientes razones: a) en este caso, el precio más bajo entre las propuestas de canon ofertado, siendo el Precio 3 (propuesta 2) el siguiente precio más bajo. b) La dependencia que utiliza el inmueble, actualmente arrendado, solicita de manera urgente el cambio de local por las pésimas condiciones del inmueble actualmente arrendado, por la precariedad e insalubridad edilicia, ya no cuentan con los espacios necesarios, En tal sentido, el inmueble actualmente arrendado ya no cumple con la seguridad ni comodidad requerida en la actualidad. Otro factor importante es el crecimiento de RRHH, se puede mencionar que el espacio físico es insuficiente, dicha situación ocasiona incomodidad entre los funcionarios y usuarios, asimismo es importante señalar que el protocolo sobre la PANDEMIA COVID-19 sigue vigente en cuanto al distanciamiento de los mobiliarios y personas dentro de las oficinas, estos puntos ayudan a mantener los aspectos visionarios de la Empresa y demás motivos expuestos en el documento NOTA DR/ASP7/09/2021.
En base a ello, en atención a las normativas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el inmueble optado reúna las condiciones exigidas por la ANDE; como ser: ubicación estratégica / céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y

Ing. Gustavo A. Benítez B.
Dpto. de Adm. de Propiedades
DSA/DAP

arquitectónicas que puedan brindar mayor seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE; así también que permita brindar mejor aspecto corporativo a la Institución (imagen). Por tanto, el inmueble optado es el único entre los verificados, el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la Institución.

Ítem 3: Zoraida Elva Griffith de Arnold

Dpto. / Localidad: Misiones / San Ignacio:

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 *"Otro Mecanismo pertinente"* con lo cual, a los efectos de este llamado de locación de inmueble determinado, se ha seleccionado el **Precio 3 (Propuesta 2)**, por las siguientes razones: a) en este caso, el precio más bajo entre las propuestas de canon ofertado, siendo el Precio 3 (propuesta 2) el siguiente precio promedio más razonable. b) Se puede precisar que el local arrendado por la ANDE, habiéndose renovado por dos periodos consecutivos, límite de renovaciones establecidos en el Art. 47 de la Ley 2051/03 de " Contrataciones Públicas". c) Otro factor importante es que la Unidad que utiliza el referido inmueble solicita dicha renovación, considerando la comodidad, seguridad y el amplio espacio físico, así también se puede destacar que el inmueble se encuentra situada en un punto céntrico y estratégico para abordar la ejecución de tareas de la zona.
En base a ello, en atención a las normativas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el inmueble optado reúna las condiciones exigidas por la ANDE; como ser: ubicación estratégica / céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales que puedan brindar mayor comodidad y ayudar a realizar las tareas de la ANDE. Por tanto, el inmueble optado es el único entre los verificados, el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la Institución.

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:

Ítem 1: Silvia Noemí Trubger Benítez

Dpto. / Localidad:	San Pedro / Santa Rosa del Aguaray
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 78/2018 - Contrato N° 7202/2020.	
Precio 2 (Propuesta 1): María Antonia Benitez Britez - Nota Oferta presentada.	
Precio 3 (Propuesta 2): Silvia Noemí Trubger Benitez - Nota Oferta presentada.	
Dpto. / Localidad: San Pedro / Santa Rosa del Aguaray: 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 *"Otro Mecanismo pertinente"* con lo cual, a los efectos de este llamado de locación de inmueble determinado, se ha seleccionado el **Precio 3 (Propuesta 2)**, por las siguientes razones: a) en este caso, el precio más bajo entre las propuestas de canon ofertado, siendo el Precio 3 (propuesta 2) el siguiente precio más bajo. En adjunto se encuentran las documentaciones que respaldan cada uno de los precios obtenidos para la elaboración de los precios de referencia.	

Ing. Gustavo A. Benítez B.
Dpto. de Adm. de Propiedades
DSA/DAP

Ítem 2: Celso González Sotelo en representación de Floriana Méndez

Dpto. / Localidad: Caazapá / San Juan Nepomuceno
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 65/2016 - Contrato N° 8222/2021
Precio 2 (Propuesta 1): Sergio Martínez - Nota Oferta presentada.
Precio 3 (Propuesta 2): Celso González Sotelo en representación de Floriana Méndez González - Nota Oferta presentada.
Dpto. / Localidad: Caazapá / San Juan Nepomuceno: 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 *"Otro Mecanismo pertinente"* con lo cual, a los efectos de este llamado de locación de inmueble determinado, se ha seleccionado el **Precio 3 (Propuesta 2)**, por las siguientes razones: a) en este caso, el precio más bajo entre las propuestas de canon ofertado, siendo el Precio 3 (propuesta 2) el siguiente precio más bajo. En adjunto se encuentran las documentaciones que respaldan cada uno de los precios obtenidos para la elaboración de los precios de referencia.

Ítem 3: Zoraida Elva Griffith de Arnold

Dpto. / Localidad: Misiones / San Ignacio
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 53/2015 - Contrato N° 7561/2019
Precio 2 (Propuesta 1): Zoraida Elva Griffith Vda. de Arnold - Nota Oferta presentada.
Precio 3 (Propuesta 2): Gerardo Delvalle - consulta vía telefónica 0971-233032.
Dpto. / Localidad: Misiones / San Ignacio: 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 *"Otro Mecanismo pertinente"* con lo cual, a los efectos de este llamado de locación de inmueble determinado, se ha seleccionado el **Precio 3 (Propuesta 2)**, por las siguientes razones: a) en este caso, el precio más bajo entre las propuestas de canon ofertado, siendo el Precio 3 (propuesta 2) el siguiente precio promedio más razonable. En adjunto se encuentran las documentaciones que respaldan cada uno de los precios obtenidos para la elaboración de los precios de referencia.

Cálculo de Precios Referenciales

Dpto. / Localidad	Ítem	Propuesta	Descripción	Precio 1		Precio 2		Precio 3	
				Fuente	Precio Unitario Referencial (₲) IVA incluido	Fuente	Precio Unitario Referencial (₲) IVA incluido	Fuente	Precio Unitario Referencial (₲) IVA incluido
San Pedro / Santa Rosa del Aguaray	1	Actual	Local alquilado para uso Institucional	Contrato N° 7290/2018	6.800.000	**	**	**	**
	2	1	Alquiler de inmueble para uso Institucional	**	**	Nota Oferta de la Sra. María Antonia Benitez Britez	16.000.000	**	**
	3	2	Alquiler de inmueble para uso Institucional	**	**	**	**	Nota Oferta de la Sra. Silvia Noemi Trubger Benitez	14.000.000
Caazapá / San Juan Nepomuceno	1	Actual	Local alquilado para uso Institucional	Contrato N° 8222/2021	3.600.800	**	**	**	**
	2	1	Alquiler de inmueble para uso Institucional	**	**	Nota Oferta del Sr. Sergio Martinez	7.500.000	**	**
	3	2	Alquiler de inmueble para uso Institucional	**	**	**	**	Nota Oferta del Sr. Celso González Sotelo	6.500.000

Ing. Gustavo A. Benítez B.
Dpto. de Adm. de Propiedades
DSA/DAP

Misiones / San Ignacio	1	Actual	Local alquilado para uso Institucional	Contrato N° 7561/2019	1.800.000	**	**	**	**
	2	1	Alquiler de inmueble para uso Institucional	**	**	Nota Oferta de la Sra. Zoraida E. Griffith vda. de Arnold	2.340.000	**	**
	3	2	Alquiler de inmueble para uso Institucional	**	**	**	**	Nota Oferta del Sr. Celso González Sotelo	6.500.000

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	**Oferentes**		
		(Ítem 1) Silvia Noemí Trubger Benítez	**(Ítem 2)** Celso González Sotelo en representación de Floriana Méndez	**(Ítem 3)** Zoraida Elva Griffith de Arnold
a.	Nota de oferta suscripto por el oferente.	Cumple	Cumple	Cumple
b.	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta.	Cumple	Cumple	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	No Aplica	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	Cumple	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	Cumple	No Aplica
f.	Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.	Cumple	Cumple	Cumple
g.	Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble	Cumple	Cumple	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	No Cumple	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	No Cumple	Cumple

Ing. Gustavo A. Benítez
Dpto. de Adm. de Propiedades
DSA/DAP

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	No Cumple	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	No Cumple	Cumple

Fundamentación general del presente Informe:

Por lo expuesto, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 2113/2021, en base a las consideraciones expuestas en el exordio del presente informe, que la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 92/2021, **"Para las Localidades de San Pedro / Santa Rosa del Aguaray; Caazapá / San Juan Nepomuceno y Misiones / San Ignacio"**, los locadores que cumplen con las normativas vigentes son:

N°	Oferente	Descripción	Localidad	Unidad de medida	Cantidad	Precio mensual IVA Incluido (₲)	Precio Total IVA incluido₲)
1	**(Ítem 1)** Silvia Noemí Trubger Benítez	Para uso de Oficinas de ANDE en la Localidad Santa Rosa del Aguaray / San Pedro	Santa Rosa del Aguaray / San Pedro	Mes	36	14.000.000.-	504.000.000.-
2	**(Ítem 3)** Zoraida Elva Griffith de Arnold	Para uso de ANDE en la Localidad de San Ignacio / Misiones	San Ignacio / Misiones	Mes	36	2.340.000	84.240.000.-
Total, ₲ - IVA Incluido							**588.240.000**

El monto total a considerar asciende a la suma de ₲ 588.240.000 (guaraníes quinientos ochenta y ocho millones doscientos cuarenta mil), IVA incluido.

Es nuestro informe, dado en la ciudad de Asunción a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintiuno.

Atentamente,

Abog. Eloisa Samaniego de Trigo
DSA/DAP
Representante del Área solicitante

Ing. Com. Eva Segovia
DSA/DAP
Representante del Área solicitante

Ing. Gustavo Benítez
DSA/DAP
Representante del Área solicitante