ACTA DE EVALUACION DE OFERTAS N° 04/17

En la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 26 días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, siendo las 15:00 horas, en la oficina de la Unidad Operativa de Contrataciones ubicada en el Edificio de la SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT (SENAVITAT), sito en la calle Independencia Nacional N° 909 esq. Manuel Domínguez, se reúnen los **Sres. Abg. GUSTAVO BERNI, Director Interino de la UOC, Abg. MARIA ALEJANDRA DEL PUERTO, Asesora Jurídica de la U.O.C.,** a fin de analizar las ofertas presentadas en el llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/17, **"ALQUILER DE INMUEBLES PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO",** con ID N° 322.488, del Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.contratacionesparaguay.gov.py), y de conformidad a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".-

A continuación se citan los documentos, objeto de análisis en el presente llamado, los cuales consisten en:

a) Programa Anual de Contrataciones – Expte. N° 322.488.
b) Carta Invitación y Anexos.
c) Acta de Apertura de Ofertas.
d) Oferta del Sr.: CESAR FRANCISCO MOSTAFÁ CABALLERO

Prosiguiendo con el acto formal, primeramente se da lectura al Acta de Apertura de Sobres, donde se indica que la misma se llevó a cabo en fecha 02 de mayo de 2017, a las 09:15 horas.

Que, el Sistema de Adjudicación del presente Llamado de Locación es POR ÍTEM, conforme se desprende de la Carta Invitación.

Conforme a los métodos de evaluación y los criterios establecidos, en el Artículo 60 del Decreto N° 21909/03 que reglamenta la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas" modificado según Decreto N° 3719 del 06 de julio de 2015, se procede a la evaluación de las ofertas presentadas y se verifica el cumplimiento de las mismas de acuerdo a los requisitos de la Carta Invitación, sus Anexos y al suministro de las documentaciones básicas de carácter sustancial por lo que se considera oportuna la transcripción textual de lo estipulado en dicho Artículo, que dice: ***"Art. 60.- Análisis. La convocante deberá determinar, en la instancia correspondiente, si las ofertas se ajustan sustancialmente a los requisitos del Pliego de Bases y Condiciones, verificando que:***

1 ***La Garantía de Mantenimiento de Oferta esté debidamente extendida;***
2 ***El Formulario de Oferta esté debidamente completado y firmado;***
3 ***Los poderes o documentos que acrediten la representación del oferente sean suficientes;***
4 ***Los demás documentos hayan sido debidamente firmados según corresponda.***
5 ***La oferta se ajuste sustancialmente a las especificaciones técnicas y otros requerimientos del pliego.***

1. DOCUMENTOS SUSTANCIALES DEL ANEXO E

OFERENTE: CESAR FRANCISCO MOSTAFÁ CABALLERO	CRITERIO
Formulario de Oferta	CUMPLE a fojas 01
Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta	CUMPLE a fojas 47
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	CUMPLE a fojas 44

Abg. Alejandra Del Puerto Bellassai
Asesora Jurídica
UOC - SENAVITAT

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

General de Contrataciones Públicas.	
Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta	CUMPLE a fojas 08
Fotocopia simple de los estatutos sociales y sus modificaciones (en caso de ser persona jurídica)	NO APLICA
Fotocopia autenticada del documento que acredite la capacidad del firmante, cuando corresponda (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio). 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 una fotocopia autenticada 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.	CUMPLE a fojas 11

Calificación Legal. Prohibiciones de los Incisos "a" y "b" del Artículo 40, a los efectos de dar cumplimiento a la Resolución DNCP N° 849-15, "POR LA CUAL SE APRUEBA UN CRITERIO DE EVALUACIÓN PARA LA CALIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD LEGAL DEL OFERENTE CON RESPECTO A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN LOS INCISOS "A" y "B" DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", SE RECOMIENDA A LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES SU UTILIZACIÓN EN LOS PROCESOS REGIDOS POR LA LEY N° 2051/03 Y SE DISPONE SU DIFUSIÓN EN EL PORTAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS":

Se ha procedido a consultar vía web, a través del Sistema de Intercambio de Información (www.documentos.gov.py), las bases de datos de la Secretaría de la Función Pública (Sistema Nacional de Administración de RRHH - SINARH, y Nómina de Funcionarios Permanentes o Contratados – Altas y Bajas), se generó el Certificado N° 183997, donde se constató que el propietario del inmueble CÉSAR FRANCISCO MOSTAFA CABALLERO con C.I. N° 4.260.829, NO REGISTRA DATOS, **por tanto cumple con este requerimiento**.

2. Análisis de los precios ofertados

ÍTEM	Descripción	Monto mensual de alquiler	Cantidad	Total	Correcciones Aritméticas
1	Alquiler de inmueble para playa de estacionamiento	8.575.000	24	205.800.000	NO APLICA
2	Garantía de alquiler	8.400.000	1	8.400.000	NO APLICA
3	Alquiler de inmueble para depósito	7.503.125	24	180.075.000	NO APLICA
4	Garantía de alquiler	7.350.000	1	7.350.000	NO APLICA

Analizado el precio de la única oferta presentada, se constata que los precios ofertados como monto mensual de alquiler, garantía de alquiler, y en consecuencia el precio total ofertado, se hallan dentro de las previsiones presupuestarias de la institución, y así mismo se ajustan a los referenciales preparados por la convocante y publicados en el portal de la DNCP, **por lo tanto, cumple con el presente requisito.**

3. Análisis en detalle de las ofertas

3.1 **Capacidad Financiera: La Carta Invitación no requiere este requisito de calificación.**

3.2 **Capacidad Técnica: La Carta Invitación no requiere este requisito de calificación.**

3.3 **Experiencia: La Carta Invitación no requiere este requisito de calificación.**

Abg. Alejandra Del Puerto Bellassai
Asesora Jurídica
UOC - SENAVITAT

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

CESAR FRANCISCO MOSTAFÁ CABALLERO			
V.	**Documentos exigidos en el punto 10 de la Carta Invitación.**	**CUMPLE**	**NO CUMPLE**
A	El Formulario de oferta suscripto por el oferente en base al formulario estándar que se adjunta en Anexo 2.	**A fojas 01**	
B	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;	**A fojas 08**	
C	Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC);	**A fojas 04**	
D	Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vige nte o constancia de no ser contribuyente;	**A fojas 05**	
E	Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente;	**A fojas 6 y 51**	
F	Fotocopia simple de los estatutos sociales y sus modificaciones (en caso de ser persona jurídica);	**NO APLICA**	
G	Fotocopia autenticada del documento que acredite la capacidad del firmante, cuando corresponda (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio). 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 una fotocopia autenticada 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.	**A fojas 11**	
H	Fotocopia autenticada del Título de propiedad del inmueble.	**A fojas 14 y 23**	
I	Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la DGRP.	**A fojas 41 – 43 (*)**	
J	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.	**A fojas 44**	
K	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.	**A fojas 45**	
L	Garantía de Mantenimiento de la Oferta, conforme a la Declaración Jurada del Anexo 5.-	**A fojas 47**	
M	Fotocopia del recibo del último pago de los servicios de energía eléctrica y agua corriente, correspondiente al salón propuesto.	**Con relación al inmueble de C.C N° 1538/11-0109-12 se presenta a fojas 48 (ESSAP) y 49 (ANDE)** **Con relación al inmueble de C.C. N° 1539/11-0109-19 se presenta a fojas 50 (ESSAP) (**)**	
N	Constancia de un Banco de plaza donde certifique que el oferente posee una Caja de Ahorro o Cuenta Corriente habilitada para el pago a proveedores del Estado.	**Se presenta en respuesta a pedido de aclaraciones**	

Abg. Alejandra Del Puerto Bellassai
Asesora Jurídica
UOC - SENAVITAT

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

(*) A fs. 43 de la oferta, obra el Informe de Condiciones de Dominio del inmueble individualizado en el ítem N° 1 (inmueble de C.C N° 1538/11-0109-12), el cual en el campo correspondiente a "Gravámenes y otros derechos reales" consta con una inscripción de hipoteca, con el Banco Nacional de Fomento. En el campo correspondiente a las "Restricciones" no cuenta con ningún registro.

Al respecto, cabe realizar el análisis de la pertinencia de la oferta, a la luz de lo dispuesto por la Resolución DNCP N° 458/12, en el Art. 7.- "*La Convocante deberá cerciorarse previamente a la contratación de la Locación que el inmueble seleccionado no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo, y que las partes poseen plena capacidad para celebrar contratos*"

Por lo tanto, lo que cabe definir, es si la hipoteca que pesa sobre la propiedad, consiste en una restricción al dominio que afecte al uso y goce temporal del inmueble. El Código Civil establece en el artículo 2375.- "*El propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad; pero no puede ejercer acto alguno de disposición material o jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado*".

Mientras que el artículo 2356 dispone "*Por el derecho real de hipoteca se grava un inmueble determinado, que continúa en poder del constituyente, en garantía de un crédito cierto en dinero. Cuando un tercero lo hiciere en seguridad de una deuda ajena, no por ello se obligará personalmente, como deudor directo o subsidiario*".

Así las cosas, se entiende que la hipoteca es un derecho real que grava a la propiedad para garantizar un crédito cierto en dinero, sin embargo no constituye una restricción al dominio que afecte a su uso y goce, por lo que es criterio de este comité de evaluación que el inmueble ofrecido cumple con el requisito respectivo. No obstante, cabe el análisis de la forma en que la institución podrá resguardar sus derechos como arrendatario, considerando la existencia del gravamen mencionado.

Al respecto, debemos remitirnos a lo dispuesto por el Código Civil en su artículo 810.- "*En caso de ser enajenado el bien arrendado, la locación subsistirá por el tiempo convenido siempre que el contrato hubiere sido inscripto en el Registro respectivo*"

Por lo tanto, se sugiere que la locación del inmueble de C.C N° 1538/11-0109-12 (ítem N° 1) sea inscripta en el registro respectivo, a los efectos de resguardar los derechos de la institución en tanto se halle vigente el contrato a suscribirse.

(**) Ahora bien, con relación al ítem N° 3 (inmueble con C.C. N° 1539/11-0109-19) se verificó únicamente la presentación de la fotocopia de recibo del pago de energía eléctrica, no así del pago del servicio de agua corriente. Se solicitó al oferente a partir de la Nota CE N° 01-17 del 25 de mayo de 2017 la presentación de la fotocopia de recibo de pago de agua corriente del último mes del inmueble indicado.

Al respecto, el oferente presenta un comprobante de marzo de 2015, así como un detalle del "ARCHIVO HISTÓRICO DE MEDIDORES" de ESSAP S.A. revelando que el último mes de consumo fue enero de 2015. Así pues el oferente, no sólo no ha podido presentar el documento solicitado, sino que partiendo de la información proporcionada se desprende que a la fecha el servicio se encuentra desconectado.

Aquí resulta importante señalar que, con el requisito de la Carta Invitación de exigir las copias de los recibos de pago de los servicios de agua corriente y energía eléctrica, no sólo se busca cotejar que tales servicios se encuentran abonados a la fecha y sin deudas o retrasos sino que, los mismos se encuentran conectados y en funcionamiento.

Abg. Alejandra Del Puerto Bellassai
Asesora Jurídica
UOC - SENAVITAT

ABG. GUSTAVO BERN
Director Interino
UOC - SENAVITAT

Por lo expuesto, es parecer de esta Dirección Operativa de Contrataciones que el oferente no dio cumplimiento a uno de los requisitos exigidos en la Carta Invitación con respecto al inmueble de C.C. N° 1539/11-0109-19, por lo que se recomienda su descalificación con relación a los ítems N° 3 y 4.

4. CONCLUSIONES FINALES:

Conforme a lo establecido en los Artículos 28 y 30, inciso b) de la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas", y del Decreto N° 21.909/03 reglamentario de la citada norma legal, Artículo 63 *"Criterios de Adjudicación"*, y en vista del cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos exigidos en la Carta Invitación y la Resolución DNCP N° 458 del 14 de marzo de 2012, la Dirección Operativa de Contrataciones, recomienda:

a) La Adjudicación del Llamado a Locación de Inmueble N° 001/17, **"ALQUILER DE INMUEBLES PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO"**, mediante Resolución, conforme a la disponibilidad presupuestaria, según el siguiente cuadro:

Ítem	Descripción	Finca N°/ Cuenta Corriente catastral N°	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad meses	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA INCLUIDO)	Costo total (IVA INCLUIDO)
1	Alquiler de inmueble para playa de estacionamiento	1538/11-0109-12	Ygatimi y 1ra. Proyectada/Barrio La Encarnación/Distrito La Catedral/ Asunción	24	mes	8.575.000	205.800.000
2	Garantía de alquiler	1538/11-0109-12	Ygatimi y 1ra. Proyectada/Barrio La Encarnación/Distrito La Catedral/ Asunción	1	global	8.400.000	8.400.000
MONTO TOTAL: Gs. 214.200.000							

El monto total de la adjudicación asciende a la suma de Gs. 214.200.000 (Guaraníes doscientos catorce millones, doscientos mil).

b) La Declaración Desierta de los siguientes ítems:

3	Alquiler de inmueble para depósito	1539/11-0109-19	Ygatimi y 1ra. Proyectada/Barrio La Encarnación/Distrito La Catedral/ Asunción	24	mes	7.503.125	180.075.000
4	Garantía de alquiler	1539/11-0109-19	Ygatimi y 1ra. Proyectada/Barrio La Encarnación/Distrito La Catedral/ Asunción	1	global	7.350.000	7.350.000

Finalmente manifestamos que los trabajos de evaluación lo hemos realizado conforme a los criterios establecidos en la Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones, Resolución DNCP N° 458 del 14 de marzo de 2012 y la conclusión a la que hemos llegado efectuando con absoluta responsabilidad e independencia de criterios.

Abg. Alejandra Del Puerto Bellassai
Asesora Jurídica
UOC - SENAVITAT

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT