AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

Dictamen N° 039/2011
Conforme a las atribuciones del Art. 10° del Decreto N° 21.909
Por el cual se reglamenta la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.
Unidad Operativa de Contratación

Fecha: 28/noviembre/2011
Para: Eligio Fernando Ortiz
Gerente de Administración y Operaciones

Conforme a lo establecido en los artículos 26° y 27° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", se procede a emitir el Dictamen y Recomendación de Adjudicación presentada en la convocatoria que se identifica seguidamente.-

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO
SECRETARIA GENERAL
RX FOLIO
FECHA: 28 11 11 Hora: 10:34
FIRMA
Oubenfa Arquimedes Figueredo
Secretario General Interino
AFD

1. DATOS DE LA CONVOCATORIA

a) N° de PAC : 213.694.-
b) Valor a contratar : Gs. 636.000.000.-
c) Ejecución anual – año 2011: Gs. 53.000.000.-
d) Ejecución anual – año 2012: Gs. 583.000.000.-
e) Plurianual : SI
f) Nombre del llamado : Locación de Inmueble para el Alquiler del Edificio (Alquiler y Expensas)
g) Resolución : AFD N° A087R04F241011 *"POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA GERENCIA DE ADMINISTRACION Y OPERACIONES, A REALIZAR LOS TRAMITES PERTINENTES PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE LOCACION DE OFICINAS, ESTACIONAMIENTO Y DEPOSITO PARA LA AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO, CON LA FIRMA AUSTRALIA S.R.L."*

Empresa Invitada: 1) AUSTRALIA S.R.L.

2. APERTURA DE SOBRES

El Expediente N° 370.036, ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y su publicación en el Portal:
La apertura de ofertas prevista para el día 25 de Noviembre de 2011 a las 10:15 hs.
En dicha fecha se procede a la apertura del sobre de oferta para la Locación de Inmueble para el Alquiler de oficinas, estacionamiento y depósito para la AFD, presentando propuesta la empresa: AUSTRALIA S.R.L.

Cumplimiento respecto al suministro de la documentación básica de carácter sustancial:

ítem	Descripción	AUSTRALIA S.R.L.
1	El Formulario de oferta suscripto por el oferente (Anexo 2)	SI
2	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;	SI
3	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.	SI

Resumen de Cotizaciones en Guaraníes

Ítem	Descripción	AUSTRALIA S.R.L.
		Cotización Unitaria
1	Alquiler de oficinas en el 3er. y 4to. piso incluye 6 estacionamientos en el sub-suelo y 2 en el patio del edificio como así también un depósito en el sub-suelo. Mensual.	U$S 9.350,00.
2	Diferencia correspondiente al Depósito de Garantía	U$S 4.500,00.
3	Expensas comunes , Mensual	Gs. 7.000.000.-

Se realizo la verificación de precio de la oferta no detectando errores aritméticos en las mismas.

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

3. DOCUMENTOS BASICOS DE CARÁCTER SUSTANCIALY FORMAL

Se analiza el cumplimiento de las documentaciones básicas de carácter sustancial conforme a lo establecido en el **Art. 61 del Decreto 21.909/2003**:

La Empresa Australia S.R.L., presento todos los documentos sustanciales y no sustanciales requeridos en el Anexo 1 de la Carta de Invitación.

CONSIDERACIONES LEGALES DE LA CONTRATACION

La Ley 2051/03 de "CONTRATACIONES PÚBLICAS", Titulo Cuarto, Capítulo Segundo, Sección Tercera, "De la Locación de Bienes Inmuebles", reglamentada por la RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT Nº 59/07 de fecha 6 de Febrero de 2007, la cual en su artículo 3° establece: ***"Para determinar la modalidad a ser implementada, serán considerados individualmente los montos de cada uno de las contrataciones que se pretende efectuar, debiendo realizarse por adjudicación directa en aquellas en que sus cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por Licitación Pública aquellas en que los cánones mensuales superen dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03"***. El artículo 4° de la referida Resolución, dice ***"Cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretenden formalizar, deberán contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva, en el cual se consignará la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, así como los fundamentos de la necesidad de efectuar la misma, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble. Deberá contener además todos los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar"***. El Art. 5° dice**: Para elaborar el dictamen mencionado en el artículo anterior y para calcular la estimación de costos respectiva, deberán ser tenidos en cuenta los montos promedio de las expensas mensuales o anuales a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario.** El Art. 6°dice: **A los efectos de la presente Resolución, entiéndase por Adjudicación Directa al procedimiento por el cual, determinada específicamente la propiedad que se pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada ésta en informes técnicos previos, se negocia con el propietario el precio de locación de la misma , el cual deberá ser razonable conforme a los precios vigentes en la zona y características del inmueble, y se suscribe contrato sin más trámites que los previstos en la presente Resolución y el requerimiento previo con el Estado Paraguayo por no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones del art. 40 de la Ley 2051/03.**

Dichos justificativos se hallan insertos en el Dictamen N° 29/2011 de fecha 19 de octubre, que sirvió de base para el inicio del llamado para el Servicio de Locación de Oficinas, Estacionamiento y Depósito para la Agencia Financiera de Desarrollo, aprobado por Resolución AFD N° A087R04F241011.

4. EVALUACIÓN TÉCNICA

Conjuntamente con la responsable del Área de Servicios Generales se ha constatado que la oferta presentada por el *oferente* **Australia S.R.L.**, cumple con los requerimientos técnicos solicitados en el presente llamado.

5. NORMATIVA LEGAL SOBRE ADJUDICACION

El Artículo 63 "Criterio de Adjudicación" del Decreto Reglamentario N° 21909/2003, que regula los criterios que deben observarse para la adjudicación, establece que "Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley N° 2051/2003, la adjudicación deberá recaer en el oferente cuya oferta: *1. Cumpla con las condiciones legales y técnicas estipuladas en el Pliego de Bases y Condiciones, 2. Tenga las calificaciones y la capacidad necesaria para ejecutar el contrato.*

El Artículo 58 del Decreto Reglamentario N° 21909/2003, establece en el segundo párrafo: "Una oferta se ajusta sustancialmente al Pliego de Bases y Condiciones cuando concuerda con todos los términos, condiciones y especificaciones de los mismos, sin desviación, reserva u omisiones significativas. Constituye una desviación, reserva u omisión significativa aquella que: "*…3. De rectificarse, afectaría la competencia en igualdad de condiciones perjudicando a los demás oferentes cuyas ofertas se ajustan sustancialmente al Pliego de Bases y Condiciones, tales como la falta de garantía de mantenimiento de oferta o extensión de ésta en desacuerdo con los requerimientos del Pliego, la falta de presentación de formularios de oferta y lista de precios debidamente firmados y completados, ausencia o insuficiencia de los poderes del firmante de la oferta para obligar al oferente, entre otras".*

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

El Artículo 44 de la Ley 2051/03 Disposiciones Generales, los procedimientos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de licitación pública, aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda, salvo otro parecer, cuanto sigue: proceder a la Contratación del "Servicio de Locación de Oficinas, Estacionamiento y Depósito, para la Agencia Financiera de Desarrollo" con la firma AUSTRALIA S.R.L. por el periodo de un año, según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	AUSTRALIA S.R.L.
		Cotización Unitaria
1	Alquiler de oficinas en el 3er. y 4to. piso incluye 6 estacionamientos en el sub-suelo y 2 en el patio del edificio como así también un depósito en el sub-suelo. Mensual.	U$S 9.350,00.
2	Diferencia correspondiente al Depósito de Garantía	U$S 4.500,00.
3	Expensas comunes , Mensual	Gs. 7.000.000.-

Liz Mariza Borja A.
Unidad Operativa de Contratación

Ma. Esperanza Ocampo
Servicios Administrativos

Oscar Fariña
Servicios Generales

Gerónimo Vivoros
Servicios Administrativos

SE ELEVA

A consideración del Directorio el presente dictamen y la recomendación de Adjudicación de conformidad al artículo 11 del Decreto N° 21909/03, que reglamenta la Ley de Contrataciones Públicas y se sugiere la emisión de la respectiva Resolución de Presidencia conforme a lo recomendado precedentemente.

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO AFD

Eligio Fernando Ortiz
Gerente de Administración y Operaciones

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay