DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

La Dirección de Contrataciones Públicas en carácter de Unidad Operativa de Contratación (UOC - ANDE) y en virtud a lo preceptuado en el Artículo 8º de la Resolución DNCP N° 2113/2021 que establece que la UOC debe emitir un dictamen de selección de inmueble, y teniendo a la vista los antecedentes de la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 93/2021 para las "LOCALIDADES DE CORDILLERA/ARROYOS Y ESTEROS, GUAIRÁ/PASO YOBAI, MARISCAL ESTIGARRIBIA/BOQUERÓN, CORDILLERA/PIRIBEBUY Y CENTRAL/ITAUGUA" ID N° 392.430, emite el siguiente parecer:

Que la unidad solicitante en calidad de Comité Evaluador, el Departamento de Administración de Propiedades, ha elaborado el Informe de Fundamentación de Selección de Inmueble.

Al respecto, citamos lo manifestado por la Unidad Evaluadora en cuanto al cumplimiento de los requisitos estipulados en la Resolución DNCP N° 2113/2021, numeral 8) que dice: *"El encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:*

a. La individualización de cada inmueble a ser arrendado:

Ítem 1: Anh Dao Vo Thi

Departamento/ Ciudad:	Cordillera/Arroyo y Esteros
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:	Anh Dao Vo Thi
Cedula de Identidad Nº:	2.140.029
Dirección Particular/ Barrio:	Pettirossi N° 819.
Departamento/ Ciudad:	Asunción / Capital.
Teléfono/s:	0981. 501236
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Avenida General Bernardino Caballero N° 37 entre Fidel Maíz y Tte. Rios – Barrio Centro.
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cuenta Corriente Catastral N° 19-0060-06 / Finca N° 8.
Superficie total del terreno (m2):	**526** m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	**526** m2
Datos de la Escritura Pública	Escritura N° 23. Folio N° 58. Registro Contable "Civil A" / Testimonio Primera.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

Ítem 2: Leticia Beatriz Pérez Benítez

Departamento/ Ciudad:	Guairá / Paso Yobai.
Utilización del inmueble:	Oficinas de Servicio de Atención de Reclamos de Distribución Paso Yobai dependiente de la Agencia Regional Guairá de la Dirección de Gestión Regional.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Leticia Beatriz Pérez Benítez.
Cedula de Identidad Nº:	4.272.435
Dirección Particular/ Barrio:	Nuestra Señora de la Asunción e/ José Dolores Resquin y Enrique Sanabria
Departamento/ Ciudad:	Guairá/Paso Yobai.
Teléfono/s:	0971-411872.
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Nuestra Señora de la Asunción e/ José Dolores Resquin y Enrique Sanabria
Departamento/ Ciudad:	Caazapá / San Juan Nepomuceno
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 20-0028-03 / Finca N° 1187
Superficie total del terreno (m2):	678 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	678 m2
Datos de la Escritura Pública	Transferencia de inmueble por compra venta N° 6, Folio 13 y Siguiente. Protocolo Sección B, Registro Notarial N° 191.

Ítem 3: Teresa de Jesús Gauto de Brítez.

Departamento/ Ciudad:	Boquerón / Mariscal Estigarribia
Utilización del inmueble:	Sección de Distribución – Mariscal Estigarribia dependiente de la Agencia Regional Boquerón de la Dirección de Gestión Regional
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Zoraida Elva Griffith de Arnold
Cedula de identidad Nº:	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:	Caranday c/ Oliverio Talavera
Departamento/ Ciudad:	Boquerón/Mcal. Estigarribia
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 34-0018-03 / Finca N° 2895
Superficie total del terreno (m2):	800 m2

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

Superficie terreno a arrendar (m2):	800 m2
Datos de la Escritura Pública	Copia de la Escritura Pública N° 38, Folio 933 y sgtes. Sección A, Registro Notarial N° 545

Ítem 4: Rosa Marilín González de Colman, en representación de Virginio González Acosta

Departamento/ Ciudad:	Cordillera / Piribebuy
Utilización del inmueble:	Oficinas de la Sección Distribución Piribebuy dependiente de la Agencia Regional Cordillera de la Dirección de Gestión Regional
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Rosa Marilin Gonzales de Colman en representación de Virginio González Frutos
Cedula de identidad Nº:	2.954.495 / 701.199
Dirección Particular/ Barrio:	Avenida Mariscal Estigarribia esq. Rogelio R. Benitez (Barrio María Auxiliadora)
Departamento/ Ciudad:	Cordillera / Piribebuy
Teléfono/s:	0971-696351
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Avenida Mariscal Estigarribia esq. Mayor Flecha Spaini (Barrio Santa Ana)
Departamento/ Ciudad:	Cordillera / Piribebuy
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 19-0124-12/ Finca N° 1536
Superficie total del terreno (m2):	725 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	725 m2
Datos de la Escritura Pública	Escritura Matriz N° 50, Folio 84 y sgte.; Protocolo de la División Civil Sección B, del Registro Notarial 1054

Ítem 5: Alcides Concepción Romero Tottil

Departamento/ Ciudad:	Central / Itauguá
Utilización del inmueble:	Oficinas de la Sección Distribución Itauguá, dependiente de la Agencia Regional Central de la Dirección de Gestión Regional
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Alcides Concepción Romero Tottil
Cedula de identidad Nº:	563.084
Dirección Particular/ Barrio:	Virgen del Rosario y Beatriz Benitez
Departamento/ Ciudad:	Central / Itauguá
Teléfono/s:	0983-573947
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Virgen del Rosario y Beatriz Benitez

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

Departamento/ Ciudad:	Central / Itauguá
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 27-0049-01 / Finca N° 1411
Superficie total del terreno (m2):	673,5 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	168 m2 (Nueva Edificación – Planta Alta)
Datos de la Escritura Pública:	Escritura de transferencia de inmueble N° 120

b. La justificación: Se debe fundamentar por que los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.

Ítem 1: Anh Dao Vo Thi –
Localidad: Cordillera / Arroyo y Esteros.

El inmueble cuenta con una ubicación estratégica y céntrica en la cuidad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicos seguros tanto para los funcionarios como para los usuarios que concurren al local (el inmueble colinda con la Comisaria de la zona), fácil acceso para los usuarios. El inmueble, actualmente arrendado cumple con la seguridad y la comodidad requerida en la actualidad para resguardo de materiales y equipos varios. En cuanto a RRHH, se puede mencionar que el espacio físico es suficiente y 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 Empresa. En base a ello, y en atención a las normativas exigidas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el referido inmueble reúne las condiciones exigidas por la ANDE.

Ítem 2: Leticia Beatriz Pérez Benítez - Dpto.
Localidad: Guaira / Paso Yobai.

La dependencia que utiliza el inmueble, actualmente arrendado, solicita de manera urgente el cambio de local por las pésimas condiciones en la que se encuentra.
En atención a lo indicado, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el nuevo 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. Por lo expuesto, el inmueble optado es el único de los verificados que reúne las condiciones mínimas exigidas por la institución.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

Ítem 3: Teresa de Jesús Gauto de Britez
Localidad: Boquerón / Mariscal Estigarribia.

La dependencia solicitante, requiere un nuevo local considerando que el actual ha sufrido un importante desgaste, volviéndose un problema estructural, que podría ocasionar situaciones peligrosas para la Institución.
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 reúne las condiciones exigidas por la ANDE en cuanto a ubicación estratégica y céntrica de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales que puedan brindar mayor comodidad y ayudar a realizar las tareas de la ANDE. En conclusión, el inmueble optado es el único de los verificados que reúne las condiciones mínimas exigidas por la institución.

Ítem 4: Rosa Marlín González de Colman en representación de Virginio González Frutos.
Localidad: Cordillera / Piribebuy.

La dependencia que utiliza el inmueble, actualmente arrendado, solicita de manera urgente el cambio de local por las pésimas condiciones en la que se encuentra.
En atención a lo indicado, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el nuevo 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. Por lo expuesto, el inmueble optado es el único de los verificados que reúne las condiciones mínimas exigidas por la institución.

Ítem 5: Alcides Concepción Romero Tottil.
Localidad: Central / Itauguá.

El inmueble cuenta con una ubicación estratégica y céntrica en la cuidad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicos seguros tanto para los funcionarios como para los usuarios que concurren al local (el inmueble colinda con la Comisaria de la zona), fácil acceso para los usuarios. El inmueble, actualmente arrendado cumple con la seguridad y la comodidad requerida en la actualidad para resguardo de materiales y equipos varios. En cuanto a RRHH, se puede mencionar que el espacio físico es suficiente y 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 Empresa. En base a ello, y en atención a las normativas exigidas vigentes, se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, a fin de determinar que el referido inmueble reúne las condiciones exigidas por la ANDE.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

c. 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.

Ítem 1: Anh Dao Vo Thi

Dpto. / Localidad:	Cordillera / Arroyos y Esteros
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 54/2015 - Contrato N° 7714/2019.	
Precio 2 (Propuesta 1): Rodrigo Javier Martínez Ayala - Nota Oferta presentada.	
Precio 3 (Propuesta 2): Techi Rojas Florentín - Consulta Vía Telefónica - salones comerciales muy pequeños.	
Dpto. / Localidad: Cordillera / Arroyos y Esteros: 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 1 (Propuesta actual).	

Ítem 2: Leticia Beatriz Pérez Benítez

Dpto. / Localidad:	Guairá / Paso Yobai
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 54/2015 - Contrato N° 7715/2019	
Precio 2 (Propuesta 1): Mario Ramirez - Nota Oferta presentada.	
Precio 3 (Propuesta 2): Leticia Beatriz Pérez Benítez	
Dpto. / Localidad: Guairá / Paso Yobai: 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.	

Ítem 3: Teresa de Jesús Gauto de Britez

Dpto. / Localidad:	Boquerón / Mcal. Estigarribia
Precio 1 (Propuesta actual): Gladys de la Cruz Delgado del Puerto - Contrato actual - LID ANDE N° 68/2017 - Contrato N° 7701/2019.	
Precio 2 (Propuesta 1): Teresa de Jesús Gauto de Britez - Nota Oferta presentada.	
Precio 3 (Propuesta 2): Peter Bergen - Nota Oferta presentada.	
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 2 (Propuesta 1)**.	

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

Ítem 4: Rosa Marilín González de Colman, en representación de Virginio González Acosta

Dpto. / Localidad:	Cordillera / Piribebuy
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 81/2018 - Contrato N° 8225/2021	
Precio 2 (Propuesta 1): Sin propuesta- "Nota Oferta presentada".	
Precio 3 (Propuesta 2): Rosa Marilin González de Colman, en representación de Virginio González Acosta	
Dpto. / Localidad: Cordillera / Piribebuy: 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.	

Ítem 5: Alcides Concepción Romero Tottil

Dpto. / Localidad:	Central / Itauguá
Precio 1 (Propuesta 1): Alcides Concepción Romero Tottil - Contrato actual - LID ANDE N° 81/2018 - Contrato N° 8227/2021.	
Precio 2 (Propuesta 1): Aníbal Florentín Amarilla- Nota Oferta presentada.	
Precio 3 (Propuesta 2): Rafael F. Gaona T. - Nota Oferta presentada.	
Dpto. / Localidad: Central / Itauguá: 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.	

d. 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).

Ítem 1. Anh Dao Vo Thi: CUMPLE.
Ítem 2. Leticia Beatriz Pérez B.: CUMPLE.
Ítem 3. Teresa de Jesús Gauto B.: NO CUMPLE.
Ítem 4. Rosa M. Gonzélez en representación de Viriginio González F: CUMPLE.
Ítem 5. Alcides C. Romero Tottil.: CUMPLE.

e. Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cuales otro tributo inherente a la cosa.

Ítem 1. Anh Dao Vo Thi: CUMPLE.
Ítem 2. Leticia Beatriz Pérez B.: CUMPLE.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

Ítem 3. Teresa de Jesús Gauto B.: NO CUMPLE.
Ítem 4. Rosa M. González en representación de Viriginio González F: CUMPLE.
Ítem 5. Alcides C. Romero Tottil.: CUMPLE.

f. 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.

Ítem 1. Anh Dao Vo Thi: CUMPLE.
Ítem 2. Leticia Beatriz Pérez B.: CUMPLE.
Ítem 3. Teresa de Jesús Gauto B.: NO CUMPLE.
Ítem 4. Rosa M. González en representación de Viriginio González F: CUMPLE.
Ítem 5. Alcides C. Romero Tottil.: CUMPLE.

g. 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.

Ítem 1. Anh Dao Vo Thi: CUMPLE.
Ítem 2. Leticia Beatriz Pérez B.: CUMPLE.
Ítem 3. Teresa de Jesús Gauto B.: NO CUMPLE.
Ítem 4. Rosa M. González en representación de Viriginio González F: CUMPLE.
Ítem 5. Alcides C. Romero Tottil.: CUMPLE.

Que, luego de dar cumplimiento a los pasos establecidos en las normativas en cuestión, se recomienda las siguientes adjudicaciones:

ítem	Descripción	Locador	Cantidad/ Unidad de Medida	Monto Mensual ₲ (IVA Incluido)	Monto Total ₲ (IVA Incluido)
1: Cordillera/Arroyo y Esteros.		Anh Dao Vo Thi	36 Meses	4.380.000	157.680.000
2: Guairá/Paso Yobai.		Leticia Beatríz Pérez		4.000.000	144.000.000
4: Cordillera/Piribeby.		Rosa M. González de Colmán en representación de Virginio González A.		4.600.000	165.600.000
5: Central/Itauguá.		Alcides C. Romero Tottil.		3.000.000	108.000.000
				Total ₲ (IVA Incluido)	**575.280.000**

El monto total adjudicado para los ítems 1, 2, 4 y 5 asciende a: ₲ 575.280.000 (guaraníes quinientos setenta y cinco millones doscientos ochenta mil), IVA incluido.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 291/2021

Asunción, 07 de septiembre de 2021

No fue considerada la oferta de Teresa de Jesús Gauto Brítez para el ítem 3: Boquerón/Mariscal Estigarribia, por incumplimiento de los documentos legales, conforme indica la unidad evaluadora en su informe.

Que los montos mensuales cotizados por ítem no superan los 1.000 jornales mínimos, y a criterio de ésta UOC son razonables en relación al monto estimado por la Convocante, por lo que la selección de los presentes inmuebles, cumplen con el Principio establecido en la Ley 2051/03 – a) Economía y Eficiencia. Asimismo fue realizada el análisis costo-beneficio conforme a planilla y formulario estándar adjunto por la unidad, a partir del cual se demuestra y refleja la necesidad y conveniencia de la presente Locación.

Por lo tanto, considerando todo lo expuesto precedentemente, esta Unidad Operativa de Contratación considera que la Locación de referencia se adecua al Art. 44° - Disposiciones Generales, de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en concordancia con la Resolución DNCP N° 2113/21 de fecha 18 de mayo de 2021, y en consecuencia están dadas las condiciones para la adjudicación correspondiente, por lo que elevamos a consideración de la máxima autoridad el presente dictamen.

Ing. Esteban Molinas O.
Director de Contrataciones Públicas

EMO/bm
DCP/DVN