DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 157/2022

Asunción, 21 de julio de 2022

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° 4441/2021 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° 111/2022 para uso de "OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O TÉCNICAS DE LA ANDE, EN LA LOCALIDAD DE LORETO/CONCEPCIÓN" ID N° 416.326, 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° 4441/2021, numeral 7) 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:

Señor Rigoberto Eligio Arce Agüero.

Departamento/ Ciudad:	Concepción/Loreto.
Utilización del inmueble:	Oficinas de Servicio de Atención de Reclamos de Distribución Loreto, dependiente de la Agencia Regional Concepción de la Dirección de Gestión Regional.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Rigoberto E. Arce Agüero.
Cedula de Identidad Nº:	1.445.551.
Dirección Particular/ Barrio:	Avenida Agustín Fernando de Pinedo N° 551 casi Madrinas de Guerra.
Departamento/ Ciudad:	Concepción/Concepción.
Teléfono/s:	0971. 422805.
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección:	Defensores del Chaco, Barrio Eusebio Ayala.
Cta. Cte. Ctral /Finca N°:	17-0053-08/2097.
Superficie total del terreno (m2):	690 mts.
Superficie terreno a arrendar (m2):	690 mts.
Datos de la Escritura Pública	Escritura de Transferencia N° 28.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 157/2022

Asunción, 21 de julio de 2022

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.

La dependencia solicitante, informa que el inmueble actualmente arrendado se encuentra en buenas condiciones edilicias, cuenta con una buena ubicación estratégica y céntrica en la cuidad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas seguros tanto para los funcionarios como para los usuarios que concurren al local, por lo que se solicita la continuidad del contrato con el actual contratista.

La ANDE no cuenta con locales propios que puedan ser destinados a oficinas en la localidad de Loreto, por lo que resulta necesario el arrendamiento del mismo, el cual se adecua a las exigencias técnicas y funcionales de la Institución. Por otro lado, se resalta que el canon ofertado por el actual contratista es razonable para ésta Institución, considerando la zona y el estado del inmueble.

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.

El canon ofertado (₲ 1.500.000, IVA incluido) resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares.

Se ha realizado la verificación y relevamiento de los datos técnicos, en base a ello, se ha determinado que el inmueble optado reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE como ser: ubicación estratégica, céntrica, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas que puedan brindar seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE. De lo expuesto, se concluyó que el inmueble optado es el único entre los verificados que reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE y la DNCP.

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).

CUMPLE.
Se demuestra el cumplimiento con el Informe de Condición de Dominio – Reporte. Mesa de Entrada N° 11991561.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 157/2022

Asunción, 21 de julio de 2022

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

CUMPLE.
Se demuestra con el Comprobante de Ingreso de la Municipalidad de Loreto. RMC N° 4821.

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.

CUMPLE.
Se demuestra con la Declaración Jurada presentada por el Oferente.

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.

No aplica de acuerdo a la Ley 6929/2022.

Que, luego de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en las normativas en cuestión, se recomienda la siguiente adjudicación:

Descripción	Locador	Cantidad/ Unidad de Medida	Monto Mensual ₲ (IVA Incluido)	Monto Total ₲ (IVA Incluido)
Locación de Inmueble Determinado para Uso de oficinas de ANDE en la localidad de Loreto/Concepción.	Rigoberto Eligio Arce Agüero.	24 Meses	1.500.000	36.000.000
			Total ₲ (IVA Incluido)	**36.000.000**

El monto total adjudicado asciende a: ₲ 36.000.000 (guaraníes treinta y seis millones), IVA incluido.

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 del presente inmueble, 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° 4441/21 y en consecuencia están dadas las condiciones para la adjudicación

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 157/2022

Asunción, 21 de julio de 2022

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