Asunción, 05 de junio de 2012.

ICEO N° 020/12

INFORME COMITÉ DE EVALUACIÓN

Ref.	***EVALUACIÓN DE OFERTAS DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE - PAC Nº 03/2012 "ALQUILER DE LOCALES PARA LAS SEDES DE JUZGADOS DE YPANE, TRINIDAD Y LIMPIO, OFICINA PARA LA DIRECCIÓN DE SUPERVICIÓN DE PENITENCIARIA Y DEPÓSITO PARA BIENES DECOMISADOS - AD REFERENDUM"***

El Comité de Evaluación de Ofertas, integrado por Resolución de la C.S.J Nº 3.672 del 06 de marzo de 2012, modificado por la Resolución de la C.S.J N° 3.793 de fecha 16 de mayo de 2012, por las siguientes personas: **Lic. Roberto I. Torres Cardozo**, Director General de Administración y Finanzas; **Dr. Econ. Tito A. Cáceres Buena**, Asesor Administrativo y Financiero de la Presidencia del Consejo de Superintendencia; **Econ. Rosa Lucia Santacruz**, Directora Financiera; **Lic. José Benítez Isasi**, Asesor de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC); **Lic. Rene Ojeda**, Director Administrativo Interino; y, la **Abog. Mirtha Morínigo de Florentín**, Asesora Jurídica de la Dirección General de Administración y Finanzas, eleva a continuación el **Informe de Evaluación de Ofertas** del llamado a **Locación de Inmuebles - PAC Nº 03/12 "Alquiler de locales para las Sedes de Juzgados de Ypané, Trinidad y Limpio, Oficina para la Dirección de Supervisión de Penitenciaria y Depósito para Bienes Decomisados - Ad Referéndum"**, de conformidad a lo dispuesto en las Bases y Condiciones del llamado, en la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y el Decreto Reglamentario Nº 21.909/2003.

1. DATOS DEL LLAMADO

El llamado a **Locación de Inmuebles - PAC Nº 03/12 "Alquiler de locales para las Sedes de Juzgados de Ypané, Trinidad y Limpio, Oficina para la Dirección de Supervisión de Penitenciaria y Depósito para Bienes Decomisados - Ad Referéndum"**, fue aprobado por Resolución de la Corte Suprema de Justicia **Nº 3.691** de fecha 20 de marzo de 2012, con **ID N° 236.010**, cuyo monto plurianual programado es de guaraníes un mil cuatrocientos millones cuatrocientos mil **(G. 1.400.400.000)**.

Se deja constancia de que el llamado ha cumplido con todos los requisitos exigidos en la Ley Nº 2.051/03 "De Contrataciones Públicas". El mismo fue publicado en el portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.dncp.gov.py) y se cursó invitación a los siguientes potenciales oferentes:

Nº	OFERENTE	TELÉFONO
1	Nicasio Martínez	(0984) 822-904
2	Juan Gregorio Britez Cáceres	493-330 (0982) 926-655
3	José Jara Saccarello	(0981) 870-666
4	José de la Cruz Jara Saccarello	206-779
5	Héctor Adolfo Galiano Cáceres	610-237
6	Cenit S.A. de Seguros	449-502

Se fijó fecha límite de Presentación de Ofertas y Apertura de Sobres el día 24 de abril de 2012.

2. ACTO DE APERTURA DE SOBRES:

El Acta de Apertura de Ofertas forma parte de la presente Evaluación y se adjunta como **ANEXO A**, donde constan las siguientes observaciones:

a) Datos de las Ofertas presentadas:

ITEM	OFERENTE	LOCAL	Cantidad Meses	Precio Mensual Ofertado (IVA incl.)	Total Ofertado (IVA incl.)
N° 1	NICASIO MARTINEZ VILLAMAYOR	ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL JUZGADO DE PAZ DE YPANE	24	2.000.000	48.000.000
N° 2	HECTOR GALIANO CACERES	ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL JUZGADO DE PAZ DE SANTISIMA TRINIDAD	24	7.350.000	176.400.000

ITEM	OFERENTE	LOCAL	Cantidad Meses	Precio Mensual Ofertado (IVA incl.)	Total Ofertado (IVA incl.)
N° 3	JOSE JARA SACCARELLO	ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LIMPIO	22	6.350.000	139.700.000
N° 4	SANTIAGO S.A.	ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL LOCAL DE BIENES DECOMISADOS	24	23.000.000	552.000.000
N°5	CENIT S.A. DE SEGUROS	ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL LOCAL DE LA OFICINA DE SUPERVISION DE PENITENCIARIA	24	3.650.000	87.600.000

b) Observaciones: Todos los oferentes participantes presentaron un original de la oferta. Se dejó constancia de las siguientes omisiones:

- **Nicasio Martínez**: No presenta Constancia Bancaria, ni las copias autenticadas de las facturas pagadas de los servicios de agua, luz y teléfono, la oferta no se encuentra foliada.
- **Santiago S.A.**: No presenta constancia bancaria, no se encuentran foliadas la carta de oferta ni las Especificaciones Técnicas.

3. CUADRO DETALLADO DE LAS OFERTAS:

Se Adjunta como **Anexo B** el Cuadro Detallado de las Ofertas, realizado por el Departamento de Programación y Evaluación de Ofertas.

4. VERIFICACIÓN DE LAS DOCUMENTACIONES

Se procedió a evaluar los documentos presentados por los oferentes, utilizando el criterio de CUMPLE / NO CUMPLE, de conformidad a lo dispuesto en el Pliego de Bases y Condiciones. Se adjunta como **ANEXO C**, copia del cuadro de **VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS**, realizado por la Asesoría Jurídica según **Nota AJ/IED N° 20/12** de fecha 03 de mayo de 2012, cuya conclusión se resume en lo siguiente:

a. **Nicasio Martínez:** Se requirió mediante nota CEO Nº 88/2012 de fecha 03 de mayo de 2012, la presentación de las documentaciones adicionales, conforme a las observaciones consignadas en el cuadro de verificación documental realizada por la Asesoría Jurídica según Nota AJ/IED N° 20/12, fijando fecha límite para la presentación el día 08 de mayo de 2012.

   El oferente presentó las documentaciones solicitadas en el plazo establecido y fue verificada por la Asesoría Jurídica según Informe Complementario AJ/IED N° 21/12 del 09/05/12, dando así cumplimiento con todos los documentos exigidos en las bases y condiciones del llamado.

b. **Héctor Galiano Cáceres**: Cumple con todos los documentos exigidos en el llamado.

c. **José Jara Saccarello**: Cumple con todos los documentos exigidos en el llamado.

d. **Santiago S.A.:** Se requirió mediante nota CEO Nº 87/2012 de fecha 03 de mayo de 2012, la presentación de las documentaciones adicionales, conforme a las observaciones consignadas en el cuadro de verificación documental realizada por la Asesoría Jurídica según Nota AJ/IED N° 20/12, fijando fecha límite para la presentación el día 08 de mayo de 2012.

   El oferente presentó las documentaciones solicitadas en el plazo establecido y fue verificada por la Asesoría Jurídica según Informe Complementario AJ/IED N° 22/12 del 09/05/12, dando así cumplimiento con todos los documentos exigidos en las bases y condiciones del llamado.

e. **CENIT S.A. DE SEGUROS**: Cumple con todos los documentos exigidos en el llamado.

5. EVALUACIÓN TÉCNICA

Se adjunta como **ANEXO D**, copia del Informe Técnico remitido por la Dirección Administrativa por nota NDA Nº 800/2012 de fecha 08 de mayo de 2012, el cual adjunta el Informe de la Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres, en la cual solicita aclaración sobre los gastos de energía eléctrica y agua corriente, si correspondería el pago al Locatario o

al Locador. Dicho pedido de aclaración fue realizado a todos los oferentes, cuyas respuestas han sido presentadas en el plazo establecido.

Así mismo, se realizó la Verificación de los inmuebles a ser alquilados, a través de la Dirección de Infraestructura Física, cuyo Informe DIF N° 73 del 21 de mayo de 2012, en el cual se expone la situación pormenorizada de los locales.

Las aclaraciones presentadas por los oferentes y el Informe de la Dirección de Infraestructura Física fueron remitidos a la Oficina de Servicios Básicos y Alquileres, a través de la Dirección Administrativa, para la elaboración de un Informe Conclusivo, a objeto de exponer las calificaciones técnicas de los locales propuestos en el presente proceso de locación.

En respuesta a lo solicitado, la Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres emitió el Memo N° 133/12, el cual fue remitido al Comité de Evaluación de Ofertas por Nota de la Dirección Administrativa NDA 964/12 de fecha 28 de mayo de 2012, expuestas a continuación:

1. **Alquiler de Inmueble para el Juzgado de Paz de Ypané**, correspondiente a la oferta presentada por el **Sr. Nicasio Martínez V**.: El informe técnico menciona la distribución del mismo, el material utilizado, cuenta con los servicios de luz y agua, la misma se encuentra en buen estado de conservación, con la salvedad de que se observó humedad en la pared del despacho del Juez. El Juzgado de Paz de la localidad de Ypané se encuentra funcionando en el predio.

   La nota de aclaración presentada por el oferente en fecha 11 de mayo de 2012 refiere que el pago de energía eléctrica correrá a cargo del locatario y el pago de agua corriente estará a cargo del locador.

2. **Alquiler de Inmueble para el Juzgado de Paz de Santísima Trinidad**, correspondiente a la oferta presentada por el **Sr. Héctor Galiano C**.: El informe técnico manifiesta que se trata de una construcción en muy buen estado, describe la distribución y menciona que cuenta con los servicios de luz, agua, teléfono y 3 (tres) equipos de aire acondicionado.

   La nota de aclaración presentada por el oferente en fecha 11 de mayo de 2012, refiere que el pago de energía eléctrica y agua corriente estarán a cargo del Locatario. Así mismo, aclara que el pago por el consumo del servicio de COPACO también corresponderá al Locatario y la línea telefónica que incluye instalación de su Internet CLICK con su Wi-Fi.

   Respecto a lo señalado por el oferente en cuanto a la instalación y uso del Internet, el Informe de la Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres hace mención de lo siguiente: *"respecto a la línea telefónica, la Corte Suprema de Justicia solo puede realizar pago por consumo de línea telefónica para llamadas normales y salida al interior, no Wi-Fi"* (sic). En este sentido, deberá preverse la suspensión del servicio de internet previo a la firma del contrato.

3. **Alquiler de Inmueble para el local de Bienes Decomisados**, correspondiente a la oferta presentada por la firma **Santiago S.A**.: El Informe de la Dirección de Infraestructura Física menciona que "*el inmueble se encuentra ubicado en un sitio que tiene una polución olfativa muy fuerte, ya que en la zona desaguan las cloacas. Se trata de un tinglado que se encuentra en el interior de una propiedad aparentemente usada para guarda de embarcaciones, está solamente cerrado con chapas y cuenta con un único acceso, el techo es también de chapas, con una pequeña abertura a lo largo de la cumbrera para ventilación (por la que entra agua con lluvias grandes, según manifestaciones del propietario), ya que cuenta solamente con dos pequeñas ventanas. El piso es de hormigón, las paredes no están revocadas, y como sistema de iluminación de los 1.000m2 de superficie, cuenta con un único reflector y un equipo fluorescente en el acceso" (sic).*

   Así mismo, el Informe de la Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres menciona *"en conclusión, se observó que no cuenta con ningún sistema de prevención de incendios, condición necesaria para locales de esta naturaleza, sí se observó dos extintores en el piso sin ningún tipo de señalización"* (sic).

Observando los informes señalados precedentemente, los cuales manifiestan deficiencias y muy significativos inconvenientes, a más del elevado costo de alquiler, cuyo importe mensual es de guaraníes veintitrés millones (**G. 23.000.000**) IVA Incluido, y un total de guaraníes quinientos cincuenta y dos millones (**G. 552.000.000**) IVA Incluido, para un periodo veinticuatro (24) meses, se considera que el local no reúne las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento adecuado de la oficina de Bienes Decomisados.

Por lo expuesto, se recomienda descalificar la oferta de la firma Santiago S.A.

4. **Alquiler de Inmueble para el local de la Oficina para la Dirección de Supervisión de Penitenciaria**, correspondiente a la oferta presentada por la firma **CENIT S.A. DE SEGUROS:** El Informe de la Dirección de Infraestructura Física menciona que "*el inmueble es una propiedad alquilada por la C.S.J. hace ya varios años y donde actualmente funciona la Dirección de Supervisión de Penitenciaria, como así también una parte del archivo de Ingresos Judiciales y antecedentes penales. La propiedad es una construcción de aproximadamente cincuenta años de antigüedad, que debería recibir trabajos de mantenimiento como ser pintura, arreglo de cerraduras, arreglo de aberturas, etc." (sic).* En este sentido, deberá preverse la realización del referido mantenimiento por cuenta del propietario, lo cual deberá acordarse a la firma del contrato respectivo.

   En cuanto al pago de los servicios básicos, la nota de aclaración presentada por el oferente en fecha 11 de mayo de 2012 refiere que el pago de energía eléctrica y agua corriente estará a cargo del Locatario.

5. **Alquiler de Inmueble para el Juzgado de primera Instancia de Limpio**, correspondiente a la oferta presentada por **Sr. José Jara Saccarello:** El informe técnico menciona que la construcción se encuentra en buen estado, describe materiales utilizados y posee servicios básicos.

   En cuanto al pago de los servicios básicos, la nota de aclaración presentada por el oferente en fecha 11 de mayo de 2012 refiere que el pago de energía eléctrica estará a cargo del Locatario, mientras que el pago por el consumo de agua corriente estará a cargo del Locador.

6. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

En virtud de los sustentos técnicos, administrativos y jurídicos expuestos en el presente Informe, acorde a lo establecido en el **Art. 27 de la Ley Nº 2051/03** de Contrataciones Públicas el **Comité de Evaluación de Ofertas** recomienda en el llamado a **Locación de Inmuebles – PAC Nº 03/2012 "Alquiler de locales para las Sedes de Juzgados de Ypané, Trinidad y Limpio, Oficina para la Dirección de Supervisión de Penitenciaria y Depósito para Bienes Decomisados - Ad Referéndum"**, cuanto sigue:

1) **Adjudicar el Ítem Nº 1 - Alquiler de Inmueble para el Juzgado de Paz de Ypané,** por un monto mensual de guaraníes dos millones (**G. 2.000.000**) IVA Incluido, y un monto total de guaraníes cuarenta y ocho millones (**G. 48.000.000**) IVA Incluido, por un periodo de veinticuatro (24) meses, cuya vigencia se computará de acuerdo a lo establecido en el contrato a ser suscrito con el **Sr. NICASIO MARTINEZ VILLAMAYOR,** por cumplir con las condiciones legales, técnicas y económicas y por hallarse el inmueble ofrecido en las condiciones adecuadas para el funcionamiento de ésta repartición judicial.

2) **Adjudicar el Ítem Nº 2 - Alquiler de Inmueble para el Juzgado de Paz de Santísima Trinidad,** por un monto mensual de guaraníes siete millones trescientos cincuenta mil (**G.7.350.000**) IVA Incluido, y un monto total de guaraníes ciento setenta y seis millones cuatrocientos mil (**G. 176.400.000**) IVA Incluido, por un periodo de veinticuatro (24) meses, cuya vigencia se computará de acuerdo a lo establecido en el contrato a ser suscrito con el ***Sr. HECTOR GALIANO CACERES***, por cumplir con las condiciones legales, técnicas y económicas y por hallarse el inmueble ofrecido en las condiciones adecuadas para el funcionamiento de ésta repartición judicial.

3) **Adjudicar el Ítem Nº 3 - Alquiler de Inmueble para el Juzgado de Primera Instancia de Limpio,** por un monto mensual de guaraníes seis millones trescientos cincuenta mil (**G. 6.350.000**) IVA Incluido, y un monto total de guaraníes ciento treinta y nueve millones setecientos mil (**G. 139.700.000**) IVA Incluido, por un periodo de veintidós

(22) meses cuya vigencia se computará de acuerdo a lo establecido en el contrato a ser suscrito con el **Sr. *JOSE JARA SACCARELLO*,** por cumplir con las condiciones legales, técnicas y económicas y por hallarse el inmueble ofrecido en las condiciones adecuadas para el funcionamiento de ésta repartición judicial.

4) **Declarar Desierto el Ítem Nº 4 - Alquiler de Inmueble para el Local de Bienes Decomisados:**, debido a que el inmueble propuesto por la firma Santiago S.A. no reúne las condiciones mínimas para el funcionamiento de esta repartición judicial y de conformidad a lo dispuesto en el **art. 30 inc. b) de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas".**

5) **Adjudicar el Ítem Nº 5 - Alquiler de Inmueble para el Local de la Oficina de Supervisión de Penitenciaria,** por un monto mensual de guaraníes tres millones seiscientos cincuenta mil **(G. 3.650.000)** IVA Incluido, y un monto total de guaraníes ochenta y siete millones seiscientos mil **(G. 87.600.000)** IVA Incluido, por un periodo de veinticuatro (24) meses, cuya vigencia se computará de acuerdo a lo establecido en el contrato a ser suscrito con la firma ***CENIT S.A. DE SEGUROS***, por cumplir con las condiciones legales, técnicas y económicas y por hallarse el inmueble ofrecido en las condiciones adecuadas para el funcionamiento de ésta repartición judicial.

.....
Prof. Dra. Gladys Ester Bareiro de Módica
Ministra Encargada de las Contrataciones Públicas,
según Resolución Nº 3.677 de fecha 13 de marzo de 2012

Comité de Evaluación de Ofertas:

Lic. ROBERTO I. TORRES C.
Director General

Abog. MIRTHA MORINIGO de FLORENTIN
Directora
Asesoría Jurídica

Lic. JOSÉ BENÍTEZ ISASI
Asesor

Econ. Cito Cáceres Buena
ASESOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO
DE LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO
DE SUPERINTENDENCIA