# INFORME DE FUNDAMENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE – RESOLUCIÓN N° 4441/2021 – ART. 7°

## LOCACIÓN DE INMUEBLE (S) DETERMINADO (S) ANDE N° 116/2022 "PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O TÉCNICAS DE LA ANDE EN LA LOCALIDAD DE EUSEBIO AYALA / CORDILLERA".

Asunción, 26 de setiembre de 2022

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021 el Art. 7°, que la Dirección de Gestión Regional en su carácter de Unidad solicitante y ésta UAC, responsable del Informe de fundamentación de selección de inmuebles, eleva a la Dirección de Contrataciones Públicas (DCP) el Informe resultante del análisis de la oferta para la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 116/2022, **"PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O TÉCNICAS EN LA LOCALIDAD DE EUSEBIO AYALA / CORDILLERA"**, cuyo desarrollo se presenta a continuación:

Una vez verificada la oferta presentada, y de la Resolución DNCP mencionada, expresamos cuanto sigue:

1. **Individualización de cada inmueble a ser arrendado:**
   Oferente: Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso.

| | |
|---|---|
| **Departamento/ Ciudad:** | Cordillera / Eusebio Ayala |
| **Utilización del inmueble:** | Oficinas Administrativas y/o Técnicas en la localidad de Eusebio Ayala / Cordillera. |
| **Datos del propietario** | |
| **Nombre y Apellido:** | Propietario: Myrian A. Cabrera de Alonso<br>Representante: Felicia Rolón de Alonso |
| **Cedula de Identidad N°:** | Propietario: 758.563<br>Representante: 995.770 |
| **Dirección Particular/ Barrio:** | Tte. Rojas Silva c/ Julia Miranda Cueto |
| **Departamento/ Ciudad:** | Cordillera/ Eusebio Ayala |
| **Teléfono/s:** | 0981-893-586 |
| **Dirección de correo:** | Felicita677@hotmail.com |
| **Datos del inmueble ofrecido en Locación** | |
| **Dirección / Barrio:** | Ramal- Ruta Mcal. Estigarribia |
| **Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:** | Cta. Cte. Ctral. Nro. 19-0036-02 - Finca N° 1638 |
| **Superficie total del terreno (m2):** | 2.628 |
| **Superficie terreno a arrendar (m2):** | 2.628 |
| **Datos de la Escritura Pública** | Escritura N° 28 de Compra Venta de Inmueble , año 2011 |

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

**Desarrollo del análisis:**

Oferente: Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso

**Dpto. / Localidad: Cordillera / Eusebio Ayala**

Actualmente en la localidad de Eusebio Ayala no se disponen de inmuebles propios de la ANDE que puedan ser destinadas para las Oficinas Administrativas y/o Técnicas en la Localidad de Eusebio Ayala / Cordillera dependiente de la Agencia Regional Cordillera, por lo que resulta ineludible la continuidad del arrendamiento del local para uso Institucional, conforme parecer de la DR como Unidad solicitante; asimismo el referido inmueble se adecua a las exigencias y funcionalidades mínimas exigidas por ésta ANDE, así también cumple con los requerimientos documentales legales exigidas por la DNCP

Es importante señalar que la Dependencia que utiliza el inmueble en cuestión menciona que el mismo posee una ubicación estratégica y conocida en la zona, espacio físico funcional y adecuado.

En base a ello, en atención a las normativas vigentes, se ha efectuado la verificación y relevamiento de los datos técnicos a fin de determinar que el inmueble optado reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE, por lo que se ha determinado que el inmueble seleccionado es el único (entre los verificados), el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE y la DNCP.

3. **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**

**Desarrollo del análisis:**

Oferente: Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso.

| | |
|---|---|
| **Dpto. / Localidad:** | Cordillera / Eusebio Ayala |
| **Precio 1 (Actual):** Contrato actual - LID NDE N° 81/2018 - Contrato N° 8686/2022 | |
| **Precio 2 (Propuesta 2):** Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso - Nota de oferta presentada | |
| **Precio 3 (Propuesta 3):** Juan Angel Barrios Leiva - Nota de oferta presentada | |

**Dpto. / Localidad: Cordillera / Eusebio Ayala**

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 2), por las siguientes razones:

a) En providencia del Memorándum DSA/DAP/5433/2022 - ID: 22257021 de fecha 26 de julio, la DR en su carácter de Unidad solicitante, ha dado su parecer favorable para la Renovación de Contrato, debiendo ser tramitada a través del proceso de Nuevo Llamado, considerando que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, periodo de renovación según lo establecido en la Ley N° 2051/03 " De Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

b) Se puede mencionar que el canon ofertado resulta razonable y es el único entre los verificados en la zona que cuenta con las necesidades de la unidad solicitante, es importante señalar que se encuentra dentro de lo previsto por ésta UAC, en conclusión al mercadeo realizado en la zona para encontrar inmuebles con mejores condiciones edilicias, no se pudo captar con lo requerido.

c) Otro factor importante que se puede resaltar es que, conforme a los plazos establecidos no se dispone con el tiempo necesario para un posible cambio de local, asimismo, dicha actividad implica movilidad, apoyo logístico y trabajo coordinado con otras Unidades, la Dependencia que utiliza el inmueble menciona que actualmente no disponen con tiempo suficiente para realizar gestiones de cambio de local.

d) La oferta seleccionada, en el marco legal reúne con las exigencias requeridas por la ANDE y la DNCP.

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 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. Por tanto, el inmueble optado es el único entre los verificados, el que reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE y la DNCP.

4. **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).**

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

6. **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.**

La verificación del cumplimiento con los requisitos establecidos en la Resolución DNCP N° 4441/2021, utilizando el criterio **"cumple"** o **"no cumple"**, se detalla a continuación:

| | **Documentos** | Oferente Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso |
|---|---|---|
| a. | Nota de oferta suscripto por el oferente. | Cumple |
| b. | Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta. | Cumple |
| c. | En caso de ser persona jurídica, fotocopia simple de la Constitución, inscripta en los Registros Públicos y de los Estatutos Sociales con sus modificaciones, si las hubiere. | No Aplica |
| d. | Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o directorio). | No Aplica |
| e. | 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 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 |
| f. | Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente. | Cumple |
| g. | Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble. | Cumple |
| h. | Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el Artículo 40 de la Ley N° 2051/03. | Cumple |
| i. | Declaración Jurada en la que se garantice que el oferente o su proveedor no se encuentra involucrado 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. | Cumple |
| j. | Certificado de Condición de Dominio que acredita que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de Litis, embargo, remate o similar). | Cumple |

**Fundamentación general del presente Informe:**

Por lo expuesto, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021, en base a las consideraciones expuestas en el exordio del presente informe, que la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 116/2022, **"PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O TÉCNICAS DE LA ANDE EN LA LOCALIDAD DE EUSEBIO AYALA / CORDILLERA"**, el locador cumple con las normativas vigentes:

| N° | Oferente | Descripción | Dpto. / Localidad | Unidad de medida | Cantidad | Precio mensual IVA Incluido (₲) | Precio Total IVA incluido (₲) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso | Oficinas Administrativas y/o Técnicas en la localidad de Eusebio Ayala / Cordillera. | Cordillera / Eusebio Ayala | Mes | 12 | 6.000.000 | 72.000.000 |
| **Total, ₲ - IVA Incluido** | | | | | | | **72.000.000** |

**El monto total a considerar asciende a la suma de ₲ 72.000.000 (guaraníes setenta y dos millones), IVA incluido.**

Es nuestro informe, dado en la ciudad de Asunción a los 26 días del mes de setiembre del año dos mil veintidós.

Atentamente,

Matías Gómez
DSA/DAP1
Analista UAC

Ing. Com. Eva Segovia
DSA/DAP1
Por DSA/DAP1

Lic. Carlos Dominguez
DSA/DAP
Administrador - UAC

Lic. Cesar Zena
DSA/SG
Representante - Área de UAC