LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2014
"ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE RELACIONES INSTERINSTITUCIONALES DEL MINISTERIO DEL INTERIOR - AD REFERENDUM"

INFORME DE EVALUACIÓN

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los **dieciocho días del mes de setiembre del año dos mil catorce**, se reúne el Comité de Evaluación conformado por los funcionarios designados por Resolución N° 432 de fecha 01 de setiembre de 2014 del Ministerio del Interior "*POR EL CUAL SE CONSTITUYE EL NUEVO COMITÉ DE EVALUACIÓN PARA LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN REALIZADOS POR EL MINISTERIO DEL INTERIOR, DENTRO DEL PROGRAMA 001 "ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL MINISTERIO DEL INTERIOR; Y SE DEJA SIN EFECTO DISPOSICIONES LEGALES CONTRARIAS"*, con el objeto de llevar a cabo la evaluación de la oferta presentada, correspondiente al procedimiento de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2014 para "Alquiler de Oficinas para la Dirección de Relaciones Interinstitucionales del Ministerio del Interior – Ad Referéndum"; en concordancia con lo determinado en el Art. 27° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; a fin de corroborar si la misma ha cumplido, con los requisitos establecidos en la Carta Invitación, Especificaciones Técnicas y demás documentos inherentes al presente llamado, para de este modo determinar si es técnica y económicamente conveniente a los intereses del Ministerio del Interior y al Estado Paraguayo.

1. **Antecedentes:**

- **PAC N° 280.258**
- **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP N° 582/2014** de fecha 17 de setiembre de 2014, cuyo monto asciende a la suma de Gs. 35.000.000.- (Guaraníes treinta y cinco millones).
- **Acta de Apertura de Sobres N° 40/2014**, realizada en fecha 10 de setiembre de 2014, resaltándose las informaciones relativas al oferente, el precio presupuestado por el mismo, de acuerdo a lo expuesto a continuación:

Se da inicio a la apertura de sobre presentado, surgiendo el siguiente detalle:

N°	*RAZÓN SOCIAL*	*RUC*	*Precio Total de la Oferta Gs.*	*Formulario de Oferta*	*Garantía de Mantenimiento de Ofertas*	*DD.JJ. Art. 40, Ley 2051/03*
1	*INMO INVERSIONES S.A.*	*80076736-5*	*26.000.000.-*	*SI*	*SI*	*SI*

El detalle de la oferta presentada, se expone en el **"Cuadro Comparativo de Ofertas"**, que se adjunta y forma parte integrante del presente informe.

2. **Análisis y Evaluación de la oferta presentada.**

Antes de realizar el análisis y evaluación de las ofertas presentadas, primeramente debemos mencionar, que el llamado fue realizado conforme lo establecido en la **Ley N° 2051/03, SECCIÓN TERCERA; DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE** – en su **Art. 44.- DISPOSICIONES GENERALES,** que establece cuanto sigue: *"Los procesos 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".*

A más de lo señalado en el párrafo anterior, el **Art. 5°** de la **Resolución DNCP N° 458/12**, expresa cuanto sigue: *"Establecer que la Locación de inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasificarán en:*
a) Locación de Inmueble determinado. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos…". Considerando lo mencionado, fue realizada la apertura de sobres, conforme al Acta de Apertura N° 40/2014 de fecha 10 de setiembre de 2014, con la presentación de la oferta correspondiente a la firma INMO INVERSIONES S.A., sustentada en el Dictamen DUOC N° 6/2014 de fecha 11 de agosto de 2014 y Resolución N° 398 de fecha 18 de agosto de 2014 del Ministerio del Interior.

La legitimación del presente Comité, deviene de lo dispuesto en la **Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas"**, que en su **Art. 26 EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**, expresa lo siguiente: *"La evaluación de las ofertas se llevará a cabo por comités de evaluación en base a la metodología y parámetros establecidos en las bases de la licitación, en esta Ley y en el reglamento.";* así como de la Resolución N° 432 de fecha 01 de setiembre de 2014 del Ministerio del Interior.

Conforme al **Anexo 1. Instrucciones para los oferentes y datos del procedimiento de Locación de Inmuebles, punto 22** de la Carta Invitación, el Sistema de adjudicación de la presente contratación es **POR EL TOTAL.**

La oferta presentada en ésta Contratación, ha sido objeto de un exhaustivo análisis, tanto en el aspecto jurídico-legal, técnico, así como en el económico-financiero, siendo el resultado de tal examen, el presente informe que, se pone a conocimiento de la Máxima Autoridad de esta Cartera de Estado.

2.1 Evaluación Jurídico-Legal.

Con relación a la oferta presentada se hace las siguientes observaciones, según lo establecido en el **ANEXO 1 – punto 10**. El oferente deberá presentar con su oferta los siguientes documentos:

Descripción de Documentos	*Oferente* *INMO INVERSIONES S.A.*
*a) Formulario de Oferta**	*CUMPLE*
*b) Declaración Jurada de Mantenimiento de Oferta**	*CUMPLE*
c) Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta.	*CUMPLE*
d) Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC).	*CUMPLE*
e) Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente.	*CUMPLE*
f) Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.	*CUMPLE*
*g) Fotocopia simple de los estatutos sociales y sus modificaciones (en caso de ser persona jurídica).**	*CUMPLE*
*h) Fotocopia autenticada del documento que acredite la capacidad del firmante, cuando corresponda (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio). 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 una fotocopia autenticada 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*
i) Fotocopia autenticada del Título de propiedad del inmueble.	*CUMPLE*
j) Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la DGRP.	*CUMPLE*
*k) 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.**	*CUMPLE*
l) Declaración Jurada en la que se garantice que el oferente 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, conforme al formato aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Resolución DNCP N° 941/2010.	*CUMPLE*

Observaciones:

De las verificaciones realizadas, correspondientes al cumplimiento de la oferta respecto al suministro de las documentaciones básicas de carácter sustancial, solicitadas en la Carta Invitación, se constata que la empresa **INMO INVERSIONES S.A., "CUMPLE"** con los requisitos exigidos.

Asimismo, una vez analizados todos los documentos presentados por el oferente, se constata que la empresa **INMO INVERSIONES S.A., "CUMPLE"** con lo solicitado en la Carta Invitación que rige el presente llamado, en cuanto a la documentación de carácter formal.

2.2 Evaluación Económica

Seguidamente, se pone a conocimiento del Señor Ministro, la oferta económica de la empresa que cotiza en el presente proceso, cuyo monto se detalla a continuación:

N°	*RAZÓN SOCIAL*	*Monto Total de la Oferta*
1	*INMO INVERSIONES S.A.*	*26.000.000.-*

2.2.1 Margen de Preferencia. (Ley N° 4558/11)

Dando cumplimiento a formalismos establecidos en los procesos de adquisición, se menciona lo señalado en la **Ley N° 4558/2011**, de fecha 14 de diciembre de 2011 **"QUE ESTABLECE MECANISMOS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN Y EMPLEO NACIONAL, A TRAVÉS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS"**, y que en su **Artículo 2°** reza: "*Dispóngase que en las contrataciones que realice el Estado paraguayo, por vía de procesos de carácter nacional, se establezca un margen de preferencia del 20% (veinte por ciento), a favor de los productos y servicios de origen nacional*".

En ese sentido, es importante hacer notar que por tratarse de una sola oferta, no es necesario utilizar los mecanismos que la citada Ley señala, para establecer márgenes de preferencia.

2.3 Evaluación Técnica.

Una vez efectuado el examen preliminar, la Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones, a través del Memorándum DUOC N° 653/2014 de fecha 11 de setiembre de 2014, remitió la oferta de la firma **INMO INVERSIONES S.A.** y solicitó a la Dirección de Apoyo Logístico, el informe técnico correspondiente.

Conforme al **Memorándum N° 190/14 de fecha 15/09/2014**, que se anexa y forma parte integrante del presente informe, el Lic. Oscar Rubén Rolón Oviedo, Jefe del Departamento de Bienes y Servicios, dependiente de la Dirección de Apoyo Logístico, informa cuanto sigue:

*"...A Sra. Directora, y por su intermedio a quien corresponda, presento informe técnico, solicitado en Memo de referencia, Llamado a Locación de Inmueble N° 01/2014 "**Alquiler de Oficina para la Dirección de Relaciones Interinstitucionales**". A sus efectos exponemos cuanto sigue:*
*a) La Empresa **Inmo Inversiones S.A.**, presenta una oferta de Gs. 26.000.000.- (Guaraníes Veintiséis millones).*

*b) Conforme con lo Solicitado por esta dependencia, la empresa **Inmo Inversiones S.A.**, proveyó todas las documentaciones para el mencionado Llamado, cumpliendo así con las especificaciones debidamente suscriptas.*
*c) La empresa **Inmo Inversiones S.A.**, no se encuentra comprendido en el Registro de Inhabilitados y Registro de Amonestados. Verificable en el portal Web de la D.N.C.P.*
d) Queda a cargo exclusivo del Comité de Evaluación, la Contratación de los Servicios en el mencionado Rubro según los criterios y requerimientos sobre el proceso... ".

En atención a cuanto antecede, y considerando lo establecido en el **Art. 60 ANÁLISIS** del **Decreto Reglamentario N° 21909/03** que expresa: *"La Convocante deberá determinar si las ofertas se ajustan sustancialmente a los requisitos del Pliego de Bases y Condiciones, verificando que: ... 5. La oferta se ajuste sustancialmente a las especificaciones técnicas y otros requerimientos del Pliego... ",* este Comité concluye que la oferta presentada por la empresa **INMO INVERSIONES S.A., "CUMPLE"** con los criterios que se solicitan en las Especificaciones Técnicas establecidas en la Carta Invitación.

3. Parte conclusiva.

Es importante indicar que la conclusión arribada por éste Comité de Evaluación, ha cumplido con los Principios Generales de las Contrataciones Públicas, de Igualdad y Libre Competencia, haciéndose saber que la oferta presentada, fue analizada sin restricciones, en sus aspectos Jurídico-Legal, Técnico y Económico-Financiero.

Es oportuno resaltar que para realizar todos y cada uno de los actos del procedimiento, citados precedentemente, se observó en todo momento lo dispuesto por la Ley N° 2.051/03, específicamente lo establecido en su Art. 26. Evaluación de las Ofertas, Art. 27. Comité de Evaluación y Art. 28 Adjudicación, así como lo estipulado en el Reglamento N° 21909/03, más precisamente en su Art. 60 Análisis, Art. 61 Método de Evaluación y Art. 63 Criterio de Adjudicación.

Durante todo el presente proceso, se ha velado y asegurado el acceso de los posibles oferentes, a todos los datos de la Contratación, comunicando a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y a los posibles interesados, todo lo que guarda relación al presente llamado.

Seguidamente, se presenta, de acuerdo a lo establecido en el Art. 64 del Decreto Reglamentario 21.909/03 y la Ley N° 2051/03, el siguiente resumen:

Empresa	*Aspecto Jurídico-Legal*	*Aspecto Técnico*	*Aspecto Económico-Financiero*
INMO INVERSIONES S.A.	*CUMPLE*	*CUMPLE*	*26.000.000.-*

Teniendo en cuenta el análisis realizado a la oferta que fuera sometida a estudio, conforme a la normativa vigente, así como la relación de hecho y de derecho expuestos precedentemente, este Comité de Evaluación recomienda al Señor Ministro del Interior, Máxima Autoridad de ésta Cartera de Estado, cuanto sigue:

3.1 Sugerencia de la Adjudicación.

Teniendo en cuenta el Art. 26 de la Ley N° 2051/03; que la apertura de Sobres fue realizada conforme a lo tratado y asentado en el Acta de Apertura de Sobres N° 40/2014, atendiendo a la Disponibilidad Presupuestaria Institucional, el Informe Técnico según Memorándum N° 190/14 del Departamento de Bienes y Servicios, el Cuadro Comparativo de Precios elaborado por la Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones, y que la modalidad de adjudicación es **POR EL TOTAL**, este Comité recomienda adjudicar el alquiler del inmueble, a la firma **INMO INVERSIONES S.A.**, por un monto total de **26.000.000.- (Guaraníes veintiséis millones) IVA incluido**, por cumplir con todos los requerimientos solicitados en la Carta Invitación, de acuerdo al cuadro que a continuación se presenta:

CUADRO DE ADJUDICACIÓN

Firma Adjudicada: INMO INVERSIONES S.A. RUC N° 80076736-5					
Ítem	*Descripción*	*Unidad de Medida*	*Cantidad*	*Costo Unitario (IVA Incluido)*	*Costo Total*
1	*Alquiler de Oficina para la Dirección de Relaciones Interinstitucionales*	*Mes*	*4*	*5.250.000.-*	*21.000.000.-*
2	*Garantías*	*Mes*	*1*	*5.000.000.-*	*5.000.000.-*
TOTAL					*26.000.000.-*

***Valor total IVA incluido**: Gs. 26.000.000.- (Guaraníes veintiséis millones).*

4. Conclusión y Recomendación Final.

En atención al análisis realizado, teniendo en cuenta la oferta presentada, el Comité de Evaluación luego de un exhaustivo debate, cree oportuno poner a consideración del Señor Ministro cuanto sigue:

1. **RECOMENDAR LA ADJUDICACIÓN** de la Locación de Inmueble N° 01/2014, con ID N° **258.280** "Alquiler de Local para Oficina de la Dirección de Relaciones Interinstitucionales - Ad Referéndum", a la empresa **INMO INVERSIONES S.A.** con **RUC N° 80076736-5**, por un monto total de **Gs. 26.000.000.- (Guaraníes veintiséis millones) IVA incluido**, por cumplir con todos los requerimientos de la Carta Invitación, conforme a lo argumentado en el presente Informe.

Es nuestro informe.

Lic. Ángel Javier Sasiain
Director General de Administración y Finanzas

Abg. Víctor M. Barreto Ortiz
Secretario General

Abg. Hugo Volpe Mazó
Secretario Privado

Abg. Norma Noguera
Funcionaria

Abg. Eduardo M. Royg Acha
Director de Planificación y Proyectos