INFORME DE FUNDAMENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE – RESOLUCIÓN N° 2113/2021 – ART. 8°

LOCACIÓN DE INMUEBLE (S) DETERMINADO (S) ANDE N° 101/2021 "PARA LA SECCION DE DISTRUBUCIÓN ACCESO SUR DEPENDIENTE DEL DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS METROPOLITANO DE LA DIRECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN, EN LA CUIDAD DE ÑEMBY / CENTRAL".

Asunción, 07 de octubre de 2021

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 2113/2021el Art. 8°, que la Dirección de Distribución en su carácter de Unidad solicitante y ésta UAC, responsable del Informe de fundamentación de selección de inmuebles, eleva al Departamento de Verificación Técnica y Normativa (DCP/DVN) el Informe resultante del análisis de la oferta para la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 101/2021, **"PARA LA SECCION DE DISTRUBUCIÓN ACCESO SUR DEPENDIENTE DEL DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS METROPOLITANO DE LA DIRECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN, EN LA CUIDAD DE ÑEMBY / CENTRAL"**, 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:

Ítem 1: Francisco Gustavo Centurión Vega, representado por Liduvina Centurión Vega

Departamento/ Ciudad:	Central / Ñemby
Utilización del inmueble:	Sección de Distribución Acceso Sur dependiente del Departamento de Atención de Reclamos Metropolitano de la Dirección de Distribución.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Francisco Gustavo Centurión Vega, representado por Liduvina Centurión Vega
Cedula de Identidad N°:	1.253.056
Dirección Particular/ Barrio:	Avda. Sta. Rosa y Pte. Franco / Barrio Salinas
Departamento/ Ciudad:	Central / Ñemby
Teléfono/s:	0981-132383
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Avda. Santa Rosa y San Miguel / Barrio Salinas
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. 27-1482-17
Superficie total del terreno (m2):	408 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	408 m2
Datos de la Escritura Pública	Copia de la E. P N° 101; 243-244, Protocolo de la División Civil Sección "B" del Distrito de Ñemby.

Ítem 2: Liduvina Centurión Vega

Departamento/ Ciudad:	Central / Ñemby
Utilización del inmueble:	Depósito de la Sección de Distribución Acceso Sur dependiente del Departamento de Atención de Reclamos Metropolitano de la Dirección de Distribución.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Liduvina Centurión Vega
Cedula de Identidad N°:	1.685.747
Dirección Particular/ Barrio:	Avda. Sta. Rosa y Pte. Franco / Barrio Salinas
Departamento/ Ciudad:	Central / Ñemby
Teléfono/s:	0971-509466
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Avda. Santa Rosa y San Miguel / Barrio Salinas
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. 27-1482-16
Superficie total del terreno (m2):	408 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	408 m2
Datos de la Escritura Pública	Copia de la E. P N° 101; 243-244, Protocolo de la División Civil Sección "B" del Distrito de Ñemby.

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:

Ítem 1: Francisco Gustavo Centurión Vega, representado por Liduvina Centurión Vega

Dpto. / Localidad: Central / Ñemby:

Actualmente, en la localidad en cuestión no se disponen de inmuebles propios de la ANDE que puedan destinarse para las Oficinas de la Sección de Distribución Acceso Sur dependiente del Departamento de Atención de Reclamos Metropolitano de la Dirección de Distribución, por lo que resulta ineludible la continuidad del contrato debiendo ser tramitada a través del proceso de Nuevo Llamado, teniendo en cuenta que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, límite de periodos consecutivos, según establecido en la Ley 2051/03 "Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

Cabe mencionar que el costo del canon ofertado resulta razonable conforme características edilicias - arquitectónicas, ubicación y el precio de arrendamiento que rige en la zona, para inmuebles en condiciones similares.

Es importante señalar que la Dependencia que utilizará el referido inmueble menciona que el mismo posee una ubicación estratégica, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales que brindan seguridad y comodidad tanto para los funcionarios como para los usuarios que concurren al local. 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 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.

Ítem 2: Liduvina Centurión Vega

Dpto. / Localidad: Central / Ñemby:

Actualmente, en la localidad en cuestión no se disponen de inmuebles propios de la ANDE que puedan destinarse para las Oficinas de la Sección de Distribución Acceso Sur dependiente del Departamento de Atención de Reclamos Metropolitano de la Dirección de Distribución, por lo que resulta ineludible la continuidad del contrato debiendo ser tramitada a través del proceso de Nuevo Llamado, teniendo en cuenta que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, límite de periodos consecutivos, según establecido en la Ley 2051/03 "Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

Cabe mencionar que el costo del canon ofertado resulta razonable conforme características edilicias - arquitectónicas, ubicación y el precio de arrendamiento que rige en la zona, para inmuebles en condiciones similares.

Es importante señalar que la Dependencia que utilizará el referido inmueble menciona que el mismo posee una ubicación estratégica, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales que brindan seguridad y comodidad tanto para los funcionarios como para los usuarios que concurren al local. 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 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:

Ítem 1: Francisco Gustavo Centurión Vega, representado por Liduvina Centurión Vega

Dpto. / Localidad:	Central / Ñemby
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 56/2015 - Contrato N° 7073/2019	
Precio 2 (Propuesta 1): Francisco Gustavo Centurión Vega representado por Liduvina Centurión Vega	
Precio 3 (Propuesta 2): Inmobiliaria Prana - Cel. 0986-899993 - Consulta vía telefónica (No cuenta con las documentaciones legales requeridas por la DNCP).	
Dpto. / Localidad: Central / Ñemby: 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 "excepcionalmente", por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resulta posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requerida para la obtención de los precios" con lo cual, a efectos de este llamado de Locación de Inmueble Determinado, se ha seleccionado el Precio 2 (Propuesta 1), por las siguientes razones: En providencia del Memorándum DSA/DAP/97/2021 de fecha 02 de agosto del 2021; la DD 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, teniendo en cuenta que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, límite de	

periodos consecutivos, según establecido en la Ley 2051/03 "Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

Se puede mencionar que el canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares.

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 inmueble, dicha actividad implica movilidad, apoyo logístico y trabajo coordinado con otras Unidades, la Dependencia que utiliza el inmueble menciona que actualmente se encuentran con muchos frentes laborales, y no disponen con tiempo suficiente para realizar gestiones de cambio de local.

Se dificulta obtener otras ofertas de alquiler por la gran problemática de contar con las documentaciones legales exigidas por la DNCP; en atención al mercadeo realizado en la zona para encontrar un inmueble con mejores condiciones edilicias no se pudo captar lo requerido.

Por lo expuesto y en atención a las normativas vigentes, 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 de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas que puedan brindar 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.

Ítem 2: Liduvina Centurión Vega

Dpto. / Localidad:	Central / Ñemby
Precio 1 (Propuesta actual): Contrato actual - LID ANDE N° 56/2015 - Contrato N° 7074/2019	
Precio 2 (Propuesta 1): Liduvina Centurión Vega	
Precio 3 (Propuesta 2): Inmobiliaria Prana - Cel. 0986-899993 - Consulta vía telefónica (No cuenta con las documentaciones legales requeridas por la DNCP).	

Dpto. / Localidad: Central / Ñemby: 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 "excepcionalmente", por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resulta posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requerida para la obtención de los precios" con lo cual, a efectos de este llamado de Locación de Inmueble Determinado, se ha seleccionado el Precio 2 (Propuesta 1), por las siguientes razones:

En providencia del Memorándum DSA/DAP/97/2021 de fecha 02 de agosto del 2021; la DD 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, teniendo en cuenta que ya fue renovado en dos periodos consecutivos, límite de periodos consecutivos, según establecido en la Ley 2051/03 "Contrataciones Públicas" - Art. 47°.

Se puede mencionar que el canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares.

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 inmueble, dicha actividad implica movilidad, apoyo logístico y trabajo coordinado con otras Unidades, la Dependencia que utiliza el inmueble menciona que actualmente se encuentran con muchos frentes laborales, y no disponen con tiempo suficiente para realizar gestiones de cambio de local.

Se dificulta obtener otras ofertas de alquiler por la gran problemática de contar con las documentaciones legales exigidas por la DNCP; en atención al mercadeo realizado en la zona para encontrar un inmueble con mejores condiciones edilicias no se pudo captar lo requerido.

Por lo expuesto y en atención a las normativas vigentes, 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 de la ciudad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas que puedan brindar 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.**
7. **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.**

La verificación del cumplimiento con los requisitos establecidos en la Resolución DNCP N° 2113/2021, utilizando el criterio **"cumple"** o **"no cumple"**, se detalla a continuación:

		Oferente	
	Documentos	Ítem 1: Francisco Gustavo Centurión Vega, representado por Liduvina Centurión Vega	Ítem 2: Liduvina Centurión Vega
a.	Nota de oferta suscripto por el oferente.	Cumple	Cumple
b.	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta.	Cumple	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	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	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	No Aplica
f.	Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del período vigente.	Cumple	Cumple
g.	Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble.	Cumple	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	Cumple (*)
i.	Declaración Jurada en la que se garantice que el oferente o su proveedor no se encuentra involucrado en prácticas que violen	Cumple	Cumple

	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.		
j.	Constancia que acredita la presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos, al momento de la presentación de sus ofertas, ante la Contraloría General de la República conforme a la Circular DNCP Nº 12/2020.	Cumple	Cumple
k.	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).	Constancia de solicitud – Gestión de Pronto Despacho ante la DGRP	Constancia de solicitud – Gestión de Pronto Despacho ante la DGRP

(*) En atención a la información referente a la prohibición prevista en los incisos a) y b) del Art. 40° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", se ha solicitado al Departamento de Gestión del Personal, información sobre los oferentes afectados a la presente contratación. En respuesta a dicha solicitud, el mencionado Departamento remitió el informe detallado sobre los datos obrantes en el Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH) del Ministerio de Hacienda, constatándose lo siguiente: El oferente Francisco Gustavo Centurión Vega, **no registra datos en el SINARH;** Liduvina Centurión Vega: **registra datos en el SINARH,** como funcionaria del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social (M.S.P.B.S.), con la categoría de Profesional Sanitario; al respecto, esta UAC, ha realizado el siguiente análisis:

Teniendo en cuenta que el servicio, objeto del presente llamado, corresponde a locación de inmueble, y si bien la oferente señora Liduvina Centurión Vega, registra datos en el SINARH, el servicio prestado por la misma como funcionaria del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social (M.S.P.B.S), no guarda relación ni injerencia alguna con el objeto del llamado, por lo que no se constatan motivos que pudieran interferir en la ejecución del Contrato; por tanto, esta UAC, considera válida la oferta presentada por la misma.

Asimismo, es importante aclarar que se ha realizado un análisis del Art. 60 de la Ley 1626/2000 "De la Función Pública", siendo los incisos h), k) y m), los relacionados a contrataciones públicas, sobre los cuales se señala cuanto sigue:

Inciso h) que expresa: *"intervenir directamente, por interpósita persona o con actos simulados, en la obtención de concesiones del estado o de cualquier privilegio por parte del mismo que importe beneficio propio o de terceros"*. Las concesiones se rigen por las disposiciones de la Ley N° 1618/2000 "De Concesiones de Obras y Servicios Públicos", por tanto al corresponder la presente contratación a un procedimiento de **Locación de Inmuebles,** la oferente Liduvina Centurión Vega, cuyos datos están registrados en el SINARH, no se encuentra afectada a esta prohibición; además tampoco se podría suponer que la adjudicación es un privilegio, pues la misma es un acto administrativo reglado por la Resolución DNCP N° 2113/2021 que reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de Bienes Inmuebles, establecidos en el Art. 44° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas".

Inciso k) que establece: *"Obtener directa o indirectamente beneficios originados en contratos, comisiones, franquicias u otros actos que formalice en su carácter de funcionario"*. Esta prohibición alcanza al funcionario con facultad de suscribir contratos o dictar actos bajo el ámbito de su competencia relacionado a las contrataciones públicas que pudieran generarle beneficios directa o indirectamente, por lo que la oferente, Liduvina Centurión Vega, cuyos datos están registrados en el SINARH, no se encuentra afectado a esta prohibición, considerando que la misma lo realiza en su carácter de propietario del inmueble a ser locado y de representante legal, y no en su carácter de funcionaria pública.

Con relación al inciso m) que establece: *"Dirigir, administrar, asesorar, patrocinar, representar o prestar servicios remunerados o no, a personas físicas o jurídicas que gestionen o exploten concesiones de la Administración en el orden estatal, departamental o municipal, o que fueran proveedores o contratistas de las mismas"*. Esta prohibición no se aplica a la presente contratación atendiendo a que, conforme expresado en el párrafo anterior, la oferente lo realiza en carácter de propietaria del inmueble a ser locado y de representante legal, y no en su carácter de funcionaria pública, de igual forma se aclara que el presente proceso de contratación no corresponde a una concesión.

Fundamentación general del presente Informe:

Por lo expuesto, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 2113/2021, en base a las consideraciones expuestas en el exordio del presente informe, que la Locación de Inmueble (s) Determinado (s) ANDE N° 101/2021, **"PARA LA SECCION DE DISTRUBUCIÓN ACCESO SUR DEPENDIENTE DEL DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS METROPOLITANO DE LA DIRECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN, EN LA CUIDAD DE ÑEMBY / CENTRAL"**, los locadores cumplen con las normativas vigentes:

Ítem	Oferente	Descripción	Dpto. / Cuidad	Unidad de medida	Cantidad	Precio mensual IVA Incluido (₲)	Precio Total IVA incluido ₲)
1	Francisco Gustavo Centurión Vega, representado por Liduvina Centurión Vega	Sección de Distribución Acceso Sur dependiente del Departamento de Atención de Reclamos Metropolitano de la Dirección de Distribución	Central / Ñemby	Mes	36	7.700.000	277.200.000.-
2	Liduvina Centurión Vega	Depósito de la Sección de Distribución Acceso Sur dependiente del Departamento de Atención de Reclamos Metropolitano de la Dirección de Distribución.	Central / Ñemby	Mes	36	3.300.000	118.800.000
Total, ₲ - IVA Incluido							**396.000.000**

El monto total a considerar asciende a la suma de ₲ 396.000.0000 (guaraníes trescientos noventa y seis millones), IVA incluido.

Es nuestro informe, dado en la ciudad de Asunción a los siete días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

Atentamente,

Abg. Gabriela Rojas **DSA/DAP1** **Analista UAC**	**Ing. Com. Eva Segovia** **DSA/DAP1** **Representante de la UAC**	**Ing. Gustavo Benítez** **DSA/DAP** **Administrador de la UAC**	**Lic. Cesar Zena** **DSA/SG** **Representante del Área de UAC**
08 OCT. 2021	08 OCT. 2021		