AFD AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

INFORME DE EVALUACIÓN DE OFERTAS PRESENTADAS EN LA LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE – COMITÉ DE EVALUACIÓN – AFD

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los veinte y ocho días del mes de marzo del año dos mil once, siendo las 14:00 horas, en el local de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), sito en Herib Campos Cervera N° 886 c/Aviadores del Chaco, Edificio Australia, 3° Piso, se procede a la evaluación de las ofertas presentadas en el llamado a **Licitación Pública Nacional para la Adquisición de inmueble para la AFD**.

Se encuentran presentes en este acto los integrantes del Comité de Evaluación conformado por Resolución AFD Nº A04R05F130111:

Orlando Gilardoni Ramos	:	Miembro del Directorio
José Luís Andrada Olmedo	:	Miembro del Directorio
Fermín Alfredo Gil Páez	:	Coordinador del Comité
Liz Borja	:	Coordinador de la UOC
Martín Salcedo	:	Asesor Legal
Luis Samaniego	:	Auditor Interno

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO
SECRETARIA GENERAL
RECIBIDO
FECHA: 4 / 04 / 11 Hora: 10:52
FIRMA:

Arquímedes Figueredo
Secretario General Interino
AFD

RESUMEN DEL LLAMADO A LICITACÍON PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE

El llamado cuenta con PAC N° 207835. El monto total previsto en el presente ejercicio fiscal asciende a Guaraníes seis mil cuatrocientos cincuenta millones (₲ 6.450.000.000).

Para el efecto, se emitió en su oportunidad la Resolución AFD N° A04R05F130111 **"POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE".**

Por Nota AFD/GAF/UOC N° 003/2011, de fecha 17 de enero de 2011 se da entrada a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, con Expediente DNCP N° 301.299, el pedido de inicio del **LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE.**

Fue publicado en ABC Color (Diario de Circulación Nacional), los días 21, 22 y 23 de enero de 2011, el llamado a **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE.**

El Acto de apertura de ofertas fue realizada en fecha 16 de febrero de 2011, en el que se presentaron dos oferentes: **INTER EXPRESS y JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ**.

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

En este contexto, se procede a la evaluación de las ofertas presentadas.

A) Disposiciones legales en materia de Contrataciones Públicas (Leyes Nros. 2.051/03 y 3.439/07, Decretos Reglamentarios Nros. 21.909/03 y 5.174/05)

La evaluación de las Ofertas presentadas por los Oferentes INTER EXPRESS y JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ ha sido realizada teniendo en cuenta los artículos 26º, 27º, 28º y 30° de la Ley Nº 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", los artículos 55º, 58º, 59º, 60º, 61º, 63º y 64º del Decreto Reglamentario Nº 21.909/03.

B) Resumen de Ofertas

Teniendo presente las ofertas presentadas por los Oferentes, se procede al análisis de las mismas a fin de determinar si se ajustan a los requisitos del Pliego de Bases y Condiciones.

N°	OFERENTE	Monto total – IVA incluido
1	INTER EXPRESS	U$S 3.500.000,00.-
2	JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ	Gs. 5.490.000.000.-

Especificaciones Técnicas requeridas:

Requerimiento solicitado	Oferente INTER EXPRESS	Oferente JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ (*)
El inmueble que deberá estar ubicado en la Ciudad de Asunción: • Avda. Aviadores del Chaco desde Avda. San Martin hasta Avda. Madame Lynch. • Avda. San Martín e/ Mcal. López y la intersección e/ la Avda. España y Aviadores del Chaco. • Avda. Mcal. López entre Gomez de Castro/ M. Molas y Gral. R. Benitez/Cap. Pedro Villamayor.	No cumple	Cumple
Superficie de terreno necesariamente 2300 m^2 como mínimo.	No cumple	Cumple
El inmueble debe tener como mínimo 40 m lineales de frente sobre una Avenida o calle.	No cumple	Cumple
Si se cuenta con varios propietarios, los mismos deben consorciarse como aclara en la Sección I – Oferentes en consorcio.	_____	Cumple
El Inmueble deberá ser apto para la construcción de un edificio de 5 pisos.	_____	_____
El inmueble debe encontrarse libre de todo gravamen y restricción de dominio.	_____	Cumple.

(*) Este oferente se presentó al primer llamado a Licitación Pública Nacional para la adquisición de inmueble.

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

El Oferente **JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ** cumplió las condiciones solicitadas en el Pliego de Bases y Condiciones, no así el oferente **INTER EXPRESS**, motivo por el cual queda descalificado.

C) **Condición establecida en el Pliego de Bases y Condiciones (Tasación oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones - MOPC)**

Oferta presentada por el oferente **JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ**, como apoderado de los propietarios de los siguientes inmuebles:

DIMENSIONES Y LINDEROS (según Informe de Avalúo Oficial del MOPC)
PROPIETARIOS: **JOSÉ ARROCA, JOSÉ ARROCA ORTEGA y MABEL ARROCA ORTEGA.**
FINCA N° 14.653, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE. CATASTRAL: 15-0848-05
SUPERFICIE: 695,91 m^2
AL NORTE: mide 17,60 mts. y linda con los lotes Ctas. Ctes. Catastrales Nros: 15.848, 11.12.13.
AL SUR: mide 16,80 mts. y linda con la Av. Gral. Genes.
AL ESTE: mide 42,01 mts. y linda con el lote con cta. Cte. Catastral Nro. 15.848.04
AL OESTE: mide 41,25 mts. y linda con el lote con Cta. Cte. Catastral Nro. 15.848.06.

PROPIETARIO: **NELSON CASCO MIRANDA**
FINCA N° 14.024, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE CATASTRAL: 15-0848-14
SUPERFICIE: 628,94 m^2
AL NORTE: mide 10,20 mts. y linda con la calle Elois Páez
AL SUR: mide 17,00 mts. y linda con los lotes 1 y 2
AL ESTE: mide 57,50 mts. y linda con los lotes 13 y 14
AL OESTE: mide 61,90 mts. y linda con el lote 11

PROPIETARIO: **EPIFANÍA BENITEZ DE LÓPEZ**
FINCA N° 17.424, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE. CATASTRAL: 15-0848-06
SUPERFICIE: 426,85 m^2
AL NORTE: mide 12,10 mts. y linda con lote 9
AL SUR: mide 9,00 mts. y linda con la Avda. Gral. Genes.
AL ESTE: mide 41,25 mts. y linda con lote 3
AL OESTE: mide 40, 80 mts y linda con el lote 5

PROPIETARIO: **MIGUEL BENITEZ ALCARAZ**
FINCA N° 14.315, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE. CATASTRAL: 15-0848-04
SUPERFICIE: 664,06 m^2
AL NORTE: mide 17,70 mts. y linda con los lotes 11 y 12
AL SUR: mide 15,10 mts. y linda con la Av. Gral. Genes
AL ESTE: mide 42,20 mts. y linda con lote 1
AL OESTE: mide 42,01 mts. y linda con el lote 3

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

El Informe de tasación del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), practicado en oportunidad del primer llamado a licitación pública nacional y remitido por Nota MOPC N° 1238/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, estableció como monto total de la tasación de las 4 (cuatro) fincas ofertadas, la suma total de Gs. 4.891.958.789 (Guaraníes cuatro mil ochocientos noventa y un millones novecientos cincuenta y ocho mil setecientos ochenta y nueve).

D) <u>Diligencias realizadas por el Comité de Evaluación</u>

En ocasión del primer llamado a Licitación Pública Nacional para la adquisición de inmueble de la AFD desarrollado en diciembre de 2010, se realizó una consulta a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, en la cual se solicitó nos aclaren cuales serían los márgenes ponderables en caso de generarse diferencias entre los valores de inmuebles ofertados y las tasaciones oficiales.

Miembros del Comité de Evaluación se apersonaron en las oficinas del MOPC, conforme se menciona en el Memorando de fecha 16 de febrero de 2011, a los efectos de recabar datos referentes a los criterios establecidos para la realización de avaluó de inmuebles. Dicho Memorando forma parte del presente informe.

Igualmente, se consultó a la Dirección Nacional de Contabilidad Pública del Ministerio de Hacienda, en cumplimiento del artículo 173° de la Ley N° 4.249/11, sobre la disponibilidad de inmuebles de propiedad del Estado en la zona requerida en el llamado.

Por otra parte, se extendió una consulta a la Municipalidad de Asunción, en relación a la posibilidad de construir un edificio de 5 pisos en los inmuebles ofertados, dada la ubicación de los mismos.

Se recabaron antecedentes de inmuebles en la zona.

Por último, se encomendó la realización de un informe de tasación a la Arquitecta Maria Luz Camperchioli, tasadora de trayectoria reconocida en el sector financiero.

E) <u>Conclusión</u>

Conforme a las disposiciones legales vigentes y las verificaciones realizadas según los puntos A), B), C) y D) de este informe, se puede manifestar lo siguiente:

La Oferta presentada por el Señor **JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ** es la única que cumple con los requerimientos del Pliego de bases y condiciones, considerando los siguientes criterios:

- Que, el primer llamado para la Adquisición de Inmueble fue declarado desierto ya que el valor del inmueble ofertado superaba en 24 % al valor de tasación practicado por el MOPC.

- Que el oferente **JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ**, quién se había presentado al primer llamado a licitación pública nacional para adquisición de inmueble de la AFD, redujo para el presente llamado el precio de la oferta en aproximadamente 14,65%.

- Que la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, ha manifestado que no hay un margen específico a partir del cual se puede consignar como sustancial la variación del precio ofertado con relación a la tasación. Sin embargo, si el valor pretendido por el oferente es superior a la tasación realizada por el Órgano Técnico pertinente (MOPC), dicha diferencia deberá ser suficientemente justificada y aún en ese caso se deberá requerir la opinión de los tasadores para considerar posible la adjudicación.

- Que en dicho contexto, se realizó la consulta al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones como es requerimiento del Pliego de Bases y Condiciones, el cual por Nota N° 209/2011, remite la Nota DAO-DOP N° 19/2011, en la que entre varios puntos señala que el valor de la avaluación realizada debe ser utilizado como una referencia para la toma de decisiones que está a cargo de la institución licitante. Por ello, se practicó la tasación por un organismo competente, el MOPC, cuyo valor es utilizado para que la UOC de la institución licitante o el Comité de Evaluación, fijen un criterio de rango razonable para decidir sobre la conveniencia o no de la oferta.

- Que por Nota DGCP N° 370/2011 de fecha 21 de marzo 2011, la Dirección General de Contabilidad Pública del Ministerio de Hacienda, manifestó que a la fecha no cuentan con información sobre inmuebles y superficies de propiedades pertenecientes al Estado que se encuentran ubicadas sobre las Avenidas solicitadas en el Pliego de referencia.

- Que la dependencia técnica del MOPC sostiene que como criterio de avaluación, generalmente se deprecia el valor hasta un 20% para venta rápida, considerando que en la zona presentada, los inmuebles han sufrido variaciones significativas por considerarse zona y nuevo eje corporativo de la ciudad, razón por la cual queda a criterio de la AFD justificar la razonabilidad de la diferencia entre la oferta presentada y la tasación realizada por el MOPC.

- Que la Arquitecta Maria Luz Camperchioli expuso sobre el informe de Avaluación del MOPC, en uno de los ítems, que el margen de diferencia en tasaciones de 2 o más peritos se estima en un promedio de 15% por encima o por debajo del valor tasado, lo cual es considerado razonable.

- Que se recabaron antecedentes de algunos inmuebles de la zona: tasación realizada por el Arquitecto Heriberto Arévalos; publicación en Clasipar de un inmueble similar sobre la Avenida Aviadores del Chaco con una superficie de 2126 m^2 por U$S 1.200.000, a la fecha ya vendido; un inmueble ofrecido por la inmobiliaria WALL que se encuentra ubicada sobre la Avenida Aviadores del Chaco que cuenta con una superficie de 2500 m^2 por U$S 1.400.000. Los referidos inmuebles indican el margen de razonabilidad entre los precios de propiedades en la zona.

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

- Que, actualmente se considera la Avenida Aviadores del Chaco zona de eje corporativo, financiero y comercial de la ciudad, ya que se están desarrollando proyectos de gran envergadura como ser construcciones de edificios para oficinas entre ellos las del HSBC Bank, Financiera El Comercio, Protek, Petrobras, Empresas de Seguros, etc.

F) <u>Recomendación</u>

En virtud a lo expresado precedentemente, el Comité de Evaluación de la **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE**, recomienda al Directorio de la Agencia Financiera de Desarrollo:

Adjudicar el llamado a LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE a la oferta presentada por el Señor JUAN LORGIO OVELAR GÓMEZ, apoderado de los propietarios:

- **José Arroca, José Daniel Arroca Ortega y Mabel Arroca Ortega, Finca N° 14.653, Cta. Cte. Catastral: 15-0848-05;**
- **Nelson Casco Miranda, Finca N° 14.024, Cta. Cte. Catastral: 15-0848-14;**
- **Epifanía Benitez de López, Finca N° 17.424, Cta. Cte. Catastral: 15-848-06;**
- **Miguel Benitez Alcaraz con Finca N° 14.315, Cta. Cte. Catastral: 15-848-04.**

Por un monto de Guaraníes cinco mil cuatrocientos noventa millones, Impuestos incluidos (Gs. 5.490.000.000).

JOSÉ LUIS ANDRADA OLMEDO
Miembro del Directorio

ORLANDO GILARDÒNI RAMOS
Miembro del Directorio

MARTÍN SALCEDO
Asesor Legal

LUIS ALBERTO SAMANIEGO
Auditor Interno

LIZ BORJA
Coordinador de la UOC

FERMÍN ALFREDO GIL PÁEZ
Gerente de Administración y Finanzas
Coordinador del Comité

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay