DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 281/2022

Asunción, 21 de octubre de 2022

La Dirección de Contrataciones Públicas en carácter de Unidad Operativa de Contratación (UOC - ANDE) y en virtud a lo preceptuado en el Artículo 7º de la Resolución DNCP N° 4441/2021 que establece que la UOC debe emitir un dictamen de selección de inmueble, y teniendo a la vista los antecedentes de la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 116/2022 para uso de "OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O TÉCNICAS DE LA ANDE, EN LA LOCALIDAD DE EUSEBIO AYALA/CORDILLERA" ID N° 408.025, emite el siguiente parecer:

Que la unidad solicitante en calidad de Comité Evaluador, el Departamento de Administración de Propiedades, ha elaborado el Informe de Fundamentación de Selección de Inmueble.

Al respecto, citamos lo manifestado por la Unidad Evaluadora en cuanto al cumplimiento de los requisitos estipulados en la Resolución DNCP N° 4441/2021, numeral 7) que dice: *El encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:*

a. *La individualización de cada inmueble a ser arrendado:*

Señora Myrian A. Cabrera de Alonso representada por Felicita Rolón de Alonso.

Departamento/ Ciudad:	Cordillera/Eusebio Ayala.
Utilización del inmueble:	Oficinas administrativas y/o técnicas de la ANDE, en la localidad de Eusebio Ayala.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Propietaria: Myrian A. Cabrera de Alonso; Representante: Felicita Rolón de Alonso.
Cedula de Identidad Nº:	Propietaria: 758.563; Representante: 995.770.
Dirección Particular/ Barrio:	Independencia Nacional y Teniente Rojas Silva.
Departamento/ Ciudad:	Cordillera/Eusebio Ayala.
Teléfono/s:	0981. 893586.
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección:	Eusebio Ayala, Manzana N° 36.
Cta. Cte. Ctral /Finca/N°:	19.0036.02/1638.
Superficie total del terreno (m2):	2.628.
Superficie terreno a arrendar (m2):	2.628.
Datos de la Escritura Pública	(Copia) Escritura de Compraventa de Inmueble. N° 28 - Fecha 10/10/11 – Folio: 48 y siguiente. – Protocolo: Comercial B – Distrito: Eusebio Ayala – Copia Primera. Otorgado por: Sr. José Gaudencio Cabrera Segovia. A favor de: Sra. Myrian Alberta Cabrera de Alonso.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 281/2022

Asunción, 21 de octubre de 2022

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

La dependencia solicitante, informa que el inmueble actualmente arrendado se encuentra en buenas condiciones edilicias, cuenta con una ubicación estratégica y céntrica en la cuidad, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas seguros tanto para los funcionarios como para los usuarios que concurren al local, por lo que se solicita la continuidad del contrato con el actual contratista.

La ANDE no cuenta con locales propios que puedan ser destinados a oficinas en la localidad de Eusebio Ayala, por lo que resulta necesario el arrendamiento del mismo, el cual según la verificación y relevamiento de los datos técnicos es el único, de entre los verificados, que se adecua a las exigencias técnicas y funcionales de la Institución. Por otro lado, se resalta que el canon ofertado por el actual contratista es razonable para ésta Institución, considerando la zona, el estado del inmueble.

c. 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.

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, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicas que puedan brindar seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE. De lo expuesto, se concluyó que el inmueble optado es el único entre los verificados que reúne las condiciones mínimas exigidas por la ANDE y la DNCP.

Así mismo, de acuerdo a lo mencionado por la Unidad Técnica, se recurrió al proceso de precios "otro mecanismo pertinente", donde de dos montos cotizados se optó por la propuesta de precio más baja, considerando que la unidad solicitante ha requerido la renovación del contrato. El canon en cuestión es de ₲ 6.000.000, IVA incluido, considerado razonable.

d. 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).

CUMPLE.

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 281/2022

Asunción, 21 de octubre de 2022

Se demuestra el cumplimiento con el Reporte de Liquidación N° 34650396G, de fecha 21/9/2022, de la Dirección General de Registros Públicos

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

CUMPLE.
Se demuestra con el Comprobante de Pago de la Municipalidad de Eusebio Ayala – B N° 037125.

f. 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.

CUMPLE.
Se demuestra con la Declaración Jurada presentada por el Oferente.

Que, luego de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en las normativas en cuestión, se recomienda la siguiente adjudicación:

Descripción	Locador	Cantidad/ Unidad de Medida	Monto Mensual ₲ (IVA Incluido)	Monto Total ₲ (IVA Incluido)
Locación de Inmueble Determinado para Uso de oficinas de ANDE en la localidad de Eusebio Ayala/Cordillera.	Myrian A. Cabrera de Alonso, representada por Felicita Rolón de Alonso.	12 Meses	6.000.000	72.000.000
			Total ₲ (IVA Incluido)	**72.000.000**

El monto total adjudicado asciende a: ₲ 72.000.000 (guaraníes setenta y dos millones), IVA incluido.

Que los montos mensuales cotizados por ítem no superan los 1.000 jornales mínimos, y a criterio de ésta UOC son razonables en relación al monto estimado por la Convocante, por lo que la selección del presente inmueble, cumplen con el Principio establecido en la Ley 2051/03 – a) Economía y Eficiencia. Asimismo fue realizada el análisis costo-beneficio conforme a planilla y formulario estándar adjunto por la unidad, a partir del cual se demuestra y refleja la necesidad y conveniencia de la presente Locación.

Por lo tanto, considerando todo lo expuesto precedentemente, esta Unidad Operativa de Contratación considera que la Locación de referencia se adecua al Art. 44° - Disposiciones Generales, de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en concordancia con la Resolución DNCP N° 4441/21 y en consecuencia están dadas las condiciones para la adjudicación correspondiente, por lo que elevamos a consideración de la máxima autoridad el presente dictamen.

Ing. Esteban Molinas O.
Director de Contrataciones Públicas

EMO/bm
DCP/DVN