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 nueve días del mes de diciembre del año dos mil diez, siendo las 14:00 hs., 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 la oferta presentada 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 A081R06F011010:

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: 16/12/10 Hora: 16:23
FIRMA:
Dubenfm Arquimedes Figueredo
Secretario General Interino
AFD

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

El llamado cuenta con PAC N° 196689. El monto total previsto en el presente ejercicio fiscal asciende a Guaraníes seis mil quinientos millones (₲ 6.500.000.000).

En base al referido monto presupuestario, se realizaron consultas oficiosas previas a potenciales oferentes e intermediarios inmobiliarios a fin de estimar el precio referencial de mercado, por metro cuadrado, de propiedades ubicadas en la Ciudad de Asunción y en un radio comprendido entre: Avda. Mcal. Lopez desde Avda. Sacramento hasta Avda. República Argentina; Avda. Sacramento desde Avda. Mcal López hasta Avda. Santísima Trinidad; Avda. Santa Teresa desde Avda. Aviadores del Chaco hasta Avda. Madame Lynch; Avda. Aviadores del Chaco desde Rca. Argentina hasta Madame Lynch; Avda. Rca. Argentina, desde Avda. Boggiani hasta Molas López; y,Avda. Boggiani, desde Avda. Rca. Argentina hasta Eusebio Ayala.

Estas averiguaciones arrojaron precios referenciales de mercado que oscilaban entre USD 400 a USD 550 por metro cuadrado.

A su tiempo, se emitió la Resolución AFD N° A081R06F011010 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA EL LLAMADO A **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE".**

A través de la Nota AFD/GAF/UOC N° 445/2010, de fecha 04 de octubre de 2010 se dio entrada en la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, con Expediente DNCP N° 325.419, al pedido de inicio del LLAMADO A **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE.**

Los días 9,10 y 11 de octubre de 2010 fue publicado en ABC Color (Diario de Circulación Nacional) el 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. Teletax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

A través de la Nota AFD/GAF/UOC N° 477/2010, de fecha 22 de octubre de 2010 se dio entrada en la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, a la Addenda N° 1, mediante la cual se aclararon algunos puntos del Pliego de Bases y Condiciones.

A través de la Nota AFD/GAF/UOC N° 486/2010, de fecha 27 de octubre de 2010 se dio entrada en la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, a la Addenda N° 2, mediante la cual se prorrogó la fecha de apertura de sobres.

El Acto de apertura de ofertas fue realizada en fecha cinco de noviembre de 2010, según consta en el acta respectiva, la cual se anexa a la presente, por lo que corresponde se proceda a la evaluación de la oferta presentada por el oferente apoderado: **JUAN OVELAR** con el objeto de determinar si se ajusta sustancialmente a los Requisitos del Pliego de Bases y Condiciones y a las disposiciones legales en materia de Contrataciones Públicas.

En este contexto, se procede a la evaluación de la oferta presentada.

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) tomados en cuenta por el Comité de Evaluación

La evaluación de la Oferta presentada por el Oferente apoderado JUAN OVELAR ha sido realizada tomando 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 Cotización

Teniendo presente que la única oferta es la presentada por el Oferente apoderado JUAN OVELAR, se procede al análisis de la oferta a fin de determinar si se ajusta a los requisitos del Pliego de Bases y Condiciones.

N°	OFERENTE	Monto total – IVA incluido (Guaraníes)
1	JUAN OVELAR (apoderado)	6.432.525.000.-

Especificaciones Técnicas requeridas:

Requerimiento solicitado	Ofrecido Apoderado JUAN OVELAR
El inmueble que deberá estar ubicado en la Ciudad de Asunción: • Avda. Mcal. Lopez desde Avda. Sacramento hasta Avda. República Argentina. • Avda. Sacramento desde Avda. Mcal López hasta Avda. Santísima Trinidad. • Avda. Santa Teresa desde Avda. Aviadores del Chaco hasta Avda. Madame Lynch. • Avda. Aviadores del Chaco desde Rca. Argentina hasta Madame Lynch. • Avda. Rca. Argentina, desde Avda. Boggiani hasta Molas López. • Avda. Boggiani, desde Avda. Rca. Argentina hasta Eusebio Ayala.	Avda. Aviadores del Chaco entre Avda. Santísima Trinidad y Remberto Giménez

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

Superficie necesaria 2300 m2 como mínimo.	2.432 m2
El inmueble debe tener como mínimo 30 m lineales de frente sobre una Avenida o calle y hasta 20 metros lineales como mínimo en el fondo.	(*)
En caso de que el inmueble cuente con alguna edificación, el valor de la edificación no deberá constituir más del 30% de la oferta total.	(**)
Si se cuenta con varios propietarios, los mismos deben consorciarse como aclara en la Sección I – Oferentes en consorcio.	Presentó 4 Fincas, y tiene poder de los Propietarios.
El inmueble deberá ser apto para la construcción de un edificio para oficinas de 5 pisos.	Se debe solicitar informe de la Municipalidad de Asunción.
El inmueble debe encontrarse libre de todo gravamen y restricción de dominio.	Presentó informe de condiciones de dominio de las cuatro fincas sin observaciones.

(*)DIMENSIONES Y LINDEROS (según Informe de Avalúo Oficial del MOPC)
FINCA N° 14.653, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE. CATRAL: 15-0848-05
SUPERFICIE: 695,91 m2
AL NORTE: mide 17,60 mts. y linda con los lotes Ctas. Ctes. Ctrales. 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. Ctral. Nro. 15.848.04
AL OESTE: mide 41,25 mts. y linda con el lote con cta. Cte. Ctral. Nro. 15.848.06.

FINCA N° 14.024, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE CTRAL: 15-0848-14
SUPERFICIE: 628,94 m2
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 nro. 11

FINCA N° 17.424, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE. CTRAL: 15-0848-06
SUPERFICIE: 426,85 m2
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

FINCA N° 14.315, DISTRITO DE SANTÍSIMA TRINIDAD
CTA. CTE. CTRAL: 15-0848-04
SUPERFICIE: 664,06 m2
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

(**) VALOR DE LAS EDIFICACIONES (según Informe de Avalúo Oficial del MOPC)
FINCA N° 14.653
CTA. CTE CTRAL: 15-0848-05
En el inmueble existen 4 tipos de edificaciones:
Vivienda de 2 pisos: superficie cubierta total: 160,00 m2
Vivienda de 1 planta: superficie cubierta total: 108,08 m2
Vivienda de 1 planta: superficie cubierta total: 69,12 m2
Edificación sobre Autopista de 2 plantas (salones y departamento): superficie cubierta total 312,00 m2
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES: ₲ 728.229.651.-

FINCA N°: 14.024
CTA. CTE. CTRAL: 15-848-14
Vivienda de una planta: superficie cubierta total: 84,00 m2
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES: ₲ 76.440.000.-

FINCA N° 17.424
CTA. CTE. CTRAL: 15-0848-06
Vivienda de una planta: superficie cubierta total: 213,85 m2
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES: ₲ 89.556.250.-

FINCA N° 14.315
CTA. CTE. CTRAL: 15-0848-04
En el inmueble existen 3 tipos de edificaciones:
Vivienda de una planta: superficie cubierta total 85,00 m2
Vivienda de una planta (medio): superficie cubierta total 123,00 m2
Edificación sobre autopista de 2 plantas (salones y departamentos): superficie cubierta total 210,00 m2.
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES: ₲ 349.473.705.-

C) <u>Condición establecida en el Pliego de Bases y Condiciones (Tasación oficial del MOPC)</u>

El Informe de tasación del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, remitido por Nota MOPC N° 1238/2010 de fecha 07 de diciembre de 2010, el cual establece el monto total de la tasación de las 4 fincas ofertadas y que suman Guaraníes cuatro mil ochocientos noventa y un millones novecientos cincuenta y ocho mil setecientos ochenta y nueve (₲ 4.891.958.789).

D) <u>Conclusión</u>

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

Que si bien la oferta presentada cumple parcialmente[1] con las especificaciones técnicas del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública Nacional para la Adquisición de Inmueble, el monto de la oferta presentada y evaluada por este Comité – *la cual se ajustaría a los rangos referenciales de mercado (por metro cuadro) mencionados en el resumen del presente llamado* –, supera en ₲ 1.540.566.211 (guaraníes un mil quinientos cuarenta millones quinientos sesenta y seis mil doscientos once) al monto de la tasación oficial presentada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, lo que significa un 24% por encima del monto

[1] Faltaría corroborar con el informe de la Municipalidad de Asunción, si las fincas ofertadas son aptas para la construcción de un edificio de cinco pisos para oficinas.-

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

referencial total establecido por el organismo oficial de avaluaciones para el conjunto de inmuebles ofertados.

Ante tal discrepancia de montos y dada la ausencia de normativa clara que nos permita justipreciar las diferencias que se pudieran suscitar entre los montos de las tasaciones oficiales y los referenciales del mercado inmobiliario, este Comité de Evaluación vota por declarar desierta la presente licitación.

E) Recomendación

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:

1- Declarar Desierto el llamado de **LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE**;
2- Incluir en el PAC 2011, el llamado Ad Referéndum a la aprobación del presupuesto 2011 para la Licitación Pública Nacional para la Adquisición de Inmueble.; y,
3- Oportunamente, se consulte de forma vinculante a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas cuáles serían los márgenes ponderables en casos de generarse diferencias entre los valores de inmuebles ofertados y las tasaciones oficiales. Tales márgenes deberán ser incluidos en los posteriores Pliegos de Bases y Condiciones para la Licitación Pública Nacional para Adquisición de Inmueble de la AFD.-

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 Alberto Samaniego, Auditor Interno……

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