DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 15/2022

Asunción, 22 de febrero 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° 104/2022 para "OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS / ALTO PARANÁ" ID N° 407.212, 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, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:*

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

Locador: Mario Francisco Álvarez Gaona.

Departamento/ Ciudad:	Alto Paraná / Hernandarias.
Utilización del inmueble:	Oficinas Administrativas de la ANDE - Servicio de Atención al Cliente de Hernandarias, dependiente de la Agencia Regional Alto Paraná de la Dirección de Gestión Regional.
Datos del propietario	
Nombre y Apellido:	Mario Francisco Álvarez Gaona
Cedula de Identidad Nº:	869.980
Dirección Particular/ Barrio:	Fulgencio Yegros c/ Paraguarí
Departamento/ Ciudad:	Alto Paraná / Hernandarias
Teléfono/s:	0973-523335
Datos del inmueble ofrecido en Locación	
Dirección / Barrio:	Fulgencio Yegros c/ Paraguarí
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 26-0280-04 Finca N° 5724
Superficie total del terreno (m2):	325 m2
Superficie terreno a arrendar (m2):	50 m2
Datos de la Escritura Pública	E.P N° 16. Escribana Público Ana Isabel Campos Ortíz. Matrícula N° 36.

b. *La justificación: Se debe fundamentar por que el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.*

El inmueble a arrendar cumple con las necesidades de la Oficina de Servicio de Atención al Cliente - Hernandarias dependiente de la Agencia Regional Alto Paraná, además se encuentra en buenas condiciones edilicias, brindando la mayor seguridad y comodidad a los funcionarios y usuarios que concurren al local de la ANDE. El costo del canon ofertado resulta razonable conforme al precio de

arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares. La oferta seleccionada en el marco legal reúne las exigencias requeridas.

Así mismo, mencionamos que actualmente la ANDE no cuenta con un inmueble propio que pueda ser destinado a la atención de reclamos en la ciudad de Hernandarias, por lo que urge la presente contratación.

Por lo expuesto, se ha determinado que el inmueble seleccionado es el único (entre los verificados) que satisface adecuadamente los requerimientos y reúne las condiciones físicas y documentales exigidas por la ANDE y la DNCP.

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.*

El costo del canon ofertado resulta razonable conforme al precio de arrendamiento que rige en la zona para propiedades de condiciones similares, siendo el canon adjudicado el más bajo entre las solicitudes de presupuestos obtenidos. Asimismo el inmueble arrendado cumple con la seguridad y comodidad mínima requerida.

Luego de la verificación y relevamiento de los datos técnicos, se concluyó que el referido inmueble reúne las condiciones exigidas por la ANDE, como: ubicación estratégica, espacio físico funcional adecuado, condiciones estructurales y arquitectónicos que puedan brindar seguridad a los funcionarios y usuarios que concurran al local de la ANDE.

d. *Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee 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).*

El oferente CUMPLE: Conforme a la verificación de los documentos presentados e indicados en el informe de la unidad solicitante.

e. *Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.*

El oferente CUMPLE: Conforme a la verificación de los documentos presentados e indicados en el informe de la unidad solicitante.

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.*

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 15/2022

Asunción, 22 de febrero de 2022

El oferente CUMPLE: Conforme a la verificación de los documentos presentados e indicados en el informe de la unidad solicitante.

g. *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.*

El oferente CUMPLE: Conforme a la verificación de los documentos presentados e indicados en el informe de la unidad solicitante.

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

ítem	Descripción	Locador	Cantidad/ Unidad de Medida	Monto Mensual ₲ (IVA Incluido)	Monto Total ₲ (IVA Incluido)
Oficinas Administrativas en la localidad de Hernandarias / Alto Paraná.		Mario Francisco Álvarez Gaona	36 meses	4.000.000	144.000.000

El monto total adjudicado asciende a: ₲ 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones), IVA incluido.

El monto estimado asciende a: ₲ 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones), IVA incluido.

Variación montos adjudicados/estimados: Ninguna%

Que el monto cotizado no supera los 1000 (mil) jornales mínimos mensuales establecidos como límite, por lo que a criterio de ésta UOC es razonable en relación al monto estimado por la Convocante, por lo que la selección del presente inmueble, cumple 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 de fecha 10 de junio de 2021, 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