DICTAMEN U.O.C. Nº 92/2022

Asunción, 15 de noviembre del 2022.

REFERENCIA: por la cual se selecciona y aprueba la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) N° 04/2022 "ALQUILER DE SALÓN PARA USO DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES." ID: 421444

Visto la retención realizada por la Dirección Nacional de Compras Públicas que dice: "Cumplimos en informar que el proceso no podrá ser difundido en atención a que se ha comunicado en fecha posterior a la entrada en vigencia de la normativa vigente.".

Es así que considerando la Nota DA N° 503/2022 de fecha 05/09/2022 remitidos por la Dirección Administrativa y derivada por la Dirección General de Administración y Finanzas, a través de la cual solicita el proceso de locación de un salón para uso del Departamento de Servicios Generales dependiente de su Dirección Administrativa, presentando la oferta del Sr. Carlos Battaglia en representación del Condominio Manuel Battaglia.

En ese sentido, se ha procedido a la evaluación de la propuesta según lo establecido en el artículo 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021, de la siguiente manera:

Que, se ha recibido la Carta Oferta para el alquiler de parte de un inmueble, individualizado como Lotes 26, 27 y 28 de la Manzana B, distrito de San Roque, ubicado en la calle Tte. Fariña esquina Brasil, de la Ciudad de Asunción con una superficie 42.9 mts de un total de 812 mts edificados con Finca 4343 Cta. Cte. Ctral. 12-01179-047

De la documentación señalada se desprende que:

- Presenta constancia N° 1715276
- SD N° 637 de fecha 25/07/2001 por la cual se declara en su calidad de herederos de su cónyuge Mariana Dejesus Zorrilla Vda de Battaglia y de sus hijos Nilda, Marta, Carlos, Lucia y Teresa Beatriz Battaglia Zorrilla, conjuntamente con el Certificado de Adjudicación del inmueble de referencia.
- Presenta fotocopia de Cédula de Identidad y Poder otorgado al Sr Carlos Battaglia Zorrilla, por escritura pública N° 16, Folio 83 y sgts Civil A del año 2022 librado ante la Escribana C. María Gloria Céspedes B. con Registro N° 41.
- Según Certificado de Cumplimiento Tributario N° 4270142768737 de fecha 06/10/2022 el contribuyente Condominio Manuel Battaglia ha cumplido sus obligaciones ante la Administración Tributaria, por lo que se le emitió la mencionada certificación;
- Presenta Titulo de propiedad del inmueble.
- Se encuentra al día en cuanto al pago del Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales, según facturas de del año 01/2022, con la boleta de pago correspondiente de la Municipalidad de Asunción.
- De los Informes de Registrales donde se manifiesta que el inmueble no existe registrados Derechos Reales.
- Presenta los Formularios de DDJJ de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el artículo 40 y del artículo 20 de la Ley N° 2051/03.
- El Informe de SINARH emitido por la Dirección General de Talento Humano sobre los propietarios que no registra datos.

Abg. Mirian Fernández, Jefa
Dpto. de Asesoría Técnica - UOC
Ministerio de Justicia

Lic. Alberto Mendieta, Director
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Justicia

Que en la nota de referencia el Director Administrativo menciona que el pedido se realiza en vista de la necesidad de contar con espacio físico suficiente para el departamento de Servicios Generales.

Es importante considerar que en las previsiones presupuestarias no se cuenta con disponibilidad para la compra de un inmueble, razón por la cual se considera que es más viable una Locación de un inmueble que reúna las características de espacio y cercanía a la sede central y considerando que ya se arrienda parcialmente el predio para usufructo de otras dependencias, también se busca concentrar la mayor cantidad de dependencias que no se encuentran en Sede Central o en el Edificio Ex REC.

Que el precio pactado asciende a la suma de Gs. 1.900.000 (guaraníes un millón novecientos mil) mensual por 12 (doce) meses, se prevé además el reajuste del canon de acuerdo a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el BCP.

El presente proceso se encuentra previsto con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 305/2022 de fecha 14/11/2022, estando supeditado a la aprobación del presupuesto para el ejercicio 2023.

En cuanto al Marco Normativo, vemos que este procedimiento se encuentra contemplado en la Sección Tercera de la Ley 2015/03 de "Contrataciones Públicas", a partir del art. 44° en adelante establece el proceso de locación de inmuebles del Estado la que expresa que:

> "Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuere locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa" el subrayado es nuestro.

Así mismo, la Resolución DNCP N° 4441/2021 que reglamenta los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones establecidos en el art. 44 de la Ley N° 2015/13 de "Contrataciones Públicas" y abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021, dice en su artículo 1° La presente Resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas..." y en su artículo 11° establece que:

> "En base en el dictamen, la Máxima Autoridad de la entidad, organismo del Estado o Municipalidad deberá autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y resolver la adjudicación.
> La emisión del acto administrativo deberá ser de fecha previa o coincidente a la ocupación del inmueble."

Que, por lo expuesto, es parecer de este Departamento de Asesoría Jurídica y Técnica que el análisis de los documentos que conforman la carta oferta de referencia; presentadas para el proceso LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) N° 04/2022 "ALQUILER DE UN SALÓN PARA EL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES." cumple, prima facie, con los requisitos formales exigidos por la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios, por lo que se considera que corresponde solicitar a la Máxima Autoridad, vía Resolución Ministerial, abrogar la Resolución N° 530 de fecha 19/10/2022 y autorizar la selección y aprobación de la locación de inmueble identificado más arriba, con vigencia de un año y Plurianual, salvo mejor parecer.-

Abg. Mirian Fernández, Jefa
Dpto. de Asesoría Técnica - UOC
Ministerio de Justicia

Lic. Alberto Mendieta, Director
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Justicia

DICTAMEN COMPLEMENTARIO

Asunción, 8 de marzo del 2023.

REFERENCIA: Dictamen UOC N° 92/2022 por la cual se selecciona y aprueba la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO (LI) N° 04/2022 "ALQUILER DE SALÓN PARA USO DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES." ID: 421444

Visto la retención realizada por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas que dice: "Considerando que proceso de referencia no ha sido objeto de verificación en el ejercicio fiscal 2022 por no contar con la prórroga de los plazos de comunicación correspondientes, procedemos actualmente a su verificación, arrojando las siguientes observaciones: 4. Dictamen UOC N° 92/2022 – remitido se halla incompleto, solicitamos remitirlo cumpliendo con todos los requerimientos establecidos en el art. 7 de la Resolución DNCP N° 4441/21".

Que si bien en el Dictamen UOC N° 92/2022 foja segunda primer y segundo párrafo, se realiza una justificación de los motivos de selección de inmueble y visto que no existe un formato especifico para dicha justificación esta convocante realiza la siguiente complementación.

El inmueble se encuentra ubicado en las cercanías de la Sede Central y del Edificio Ex Registro Civil. El mencionado edificio alberga ya a varias dependencias del Ministerio de Justicia como consecuencia de un contrato vigente y con la necesidad de reubicar al Departamento de Servicios Generales debido a las refacciones que se están realizando al Edificio del Ex Registro Civil; se ha priorizado un local cercano a las Sedes de esta cartera de estado que permita realizar los servicios que sean necesarios de acuerdo a la naturaleza de su función.

MINISTERIO DE JUSTICIA DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES U.O.C.

Alberto Mendieta, Director
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Justicia

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO

ANALISIS DE COSTO – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021			
La justificación de la selección del inmueble se encuentra inserta en el Dictamen UOC N° 92/2022 de fecha 15/11/2022.			
CARÁCTER DEL LOCADOR	ADMINISTRADOR		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	CONDOMINIO MANUEL BATTAGLIA	DIRECCIÓN	Tte. José M. Fariña N° 1018 esquina Brasil
APELLIDOS:		TELEFONO	
N° de C.I.		OBSERVACIÓN	
RUC	80044776-0		
DATOS DEL LOCADOR – INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	CARLOS	DIRECCIÓN	Tte. José M. Fariña N° 1018 esquina Brasil
APELLIDOS:	BATTAGLIA ZORRILLA	TELEFONO	0981-421-112
N° de C.I.	283905	PORCENTAJE DE COMISIÓN	Ninguna
RUC:		OBSERVACIÓN	Co Propietario con Poder de Administración General emitida por los demás co propietarios.
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	12-0179-047		
DIRECCIÓN	Tte. José M. Fariña N° 1018 esquina Brasil		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Roque		
DEPARTAMENTO	Asunción		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	429 m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	812 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Arrendado parcialmente para oficinas del MJ. Salón comercial		
OFICINAS	1		
BAÑO	n/a		
DATOS COMPLEMENTARIOS	La superficie que corresponde al salón es de 42.9 m2		

Lic. Alberto Mendieta, Director
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Justicia