Asunción, 05 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TRANSITO Y SEGURIDAD VIAL PLURIANUAL 2023 - ID 413452

DICTAMEN DOC N° 03-22

I. ANTECEDENTES

Qué; por Providencia de la Dirección Ejecutiva (D.E.) en fecha 21/11/22 se remite la Carta Oferta presentado por el Locatario a la Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial bajo Expediente N° 20224394, esta Dirección Operativa de Contrataciones, toma conocimiento de la oferta para iniciar los trámites administrativos para la realización del procedimiento de Locación de Inmueble indeterminado, dicho procedimiento licitatorio, se encuentra vinculado al PAC correspondiente al Ejercicio Fiscal 2022.

Qué, la Dirección Ejecutiva ha aprobado la realización del llamado de "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA NUEVA DE LA ANTSV" en carácter de AD REFERENDUM que afectara al Ejercicio Fiscal 2023.-

II. CONSIDERANDO.

Qué; en vista al próximo vencimiento del contrato de locación determinado de la seda actual de la ANTSV. -

Qué; la ANTSV cuenta con disponibilidad presupuestaria para realizar el pago de la garantía de alquiler a los efectos de formalizar el contrato.

Que, la Dirección General de Administración y Finanzas remitió a esta DOC la constancia de plurianualidad, para el ejercicio fiscal 2023;

Qué; la ocupación del inmueble efectiva del Inmueble determinado será a partir del 01 de enero del 2023.

Qué; este procedimiento se realiza conforme a la RESOLUCIÓN DNCP N° 4441 /2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021"

Que de conformidad al Artículo 5°. Análisis de costo-beneficios: de la mencionada resolución: *...La Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad que pretenda realizar un procedimiento de locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición.*

Para la locación de un inmueble determinado se deberá justificar además la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución...

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

DIRECCIÓN OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial

Que, por Ley 5016/2021 "Nacional de Tránsito y Seguridad Vial", se crea la Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial, la cual tendrá su domicilio en la Capital de la República, pero podrán constituirse sedes de la misma en los distintos Departamentos. La Ley de Presupuesto General de la Nación deberá prever cada año las partidas presupuestarias necesarias para que la Agencia Nacional pueda cumplir cabalmente con sus actividades específicas. (Artículo 9º).

III. INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE

Que el inmueble, propiedad del SR DAVID LEGUIZAMON se encuentra ubicado en zona céntrica dentro del eje corporativo de la Ciudad de Asunción. Ubicado en Guido Spano 295 Esquina 23 de Octubre, Distrito de La Recoleta de la Localidad de Asunción en la Finca N°: 2497 Matrícula N°: 497 la recoleta y Cuenta Corriente catastral Nº: 14-0051-04. El inmueble cuenta con una cantidad total de 786 m2 de edificación, el terreno del inmueble posee un total de 372,00 m2.

El propietario presenta su oferta de alquiler por un periodo de **un (1) año**, por el monto mensual de **74.500.000** (Setenta y cuatro millones quinientos mil), un monto de Gs. **149.000.000**.- en concepto de Garantía de Alquiler; que ascienden al monto total de Gs. ***1.043.000.000***.- IVA Incluido.

Datos del Inmueble:

Descripción	Propietaria	Finca N°/ Matrícula N° / Cuenta Corriente catastral Nº	Domicilio/ Distrito/Localidad
PARA LA LOCACION DEL INMUEBLE DETERMINADO PARA LA NUEVA SEDE DE LA ANTSV.	Sr David Leguizamón	Finca N°: 2497 Matrícula N°: 497 la recoleta Cuenta Corriente catastral Nº: 14-0051-04	Domicilio: Guido Spano 295 Esquina 23 de Octubre Distrito: La Recoleta Localidad: Asunción

Dimensiones del Inmuebles:

Planta baja 262 m2 (esta preparado para planta libre)

- Estacionamiento hasta 2 vehículos en frente del Local
- Aires Acondicionados 1 de 36.000 btu, 3 de 12.000 btu y 1 de 24.000 btu
- 4 Baños, 01 en la Sala de Reuniones, 1 baño de damas, 1 baño de caballeros, 1 baño gerencia con ducha y mueble
- CCTV 16 cámaras de circuito cerrado HD 1080
- Instalaciones de RED para informática y router WIFI
- Instalaciones de cables y tomas para telefonía
- Entrada interior para otros pisos

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

DIRECCION OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial

- SALA DE REUNIONES CON WIFI Y CAMARAS CCTV
- OFICINAS DE GERENCIA
- PLANTA LIBRE con divisorias al parecer del contratante

1er PISO 262 m2 (es planta libre con divisorias según parecer del contratante)

- Una Oficina de Gerencia con baño propio y aire acondicionado
- Planta Libre
- 1 Baño para damas, 1 Baño para caballeros
- Cocina

2do PISO 262 m2 (es planta libre con divisorias según parecer del contratante)

- Una Oficina de Gerencia con Baño Propio y Aire Acondicionado
- Planta Libre
- 1 Baño par adamas, 1 Baño para caballeros
- Cocina

Otras Descripciones Generales

- El locador proveerá mediante el subarrendamiento 22 (veintidós) estacionamientos propios techados a no más de 100 metros del Edificio Principal.

Incluye una amplia oficina como mínimo de 40 m2, dividida en una oficina principal y una de mayor porte para funcionarios, incluyendo 2 (dos) aires acondicionados una de 12.000 BTU y otra de 18.000 BTU, mas 02 (dos) baños. Los servicios básicos (luz, agua) del local subarrendado estarán incluidos en precio pactado de la locación se fijado en forma mensual.

IV. JUSTIFICACION DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE -

Que, la ANTSV, no cuenta con locales propios, así mismo no tiene los recursos necesarios para adquirir un inmueble que reúna las características requeridas para el desarrollo normal de sus actividades misionales y administrativas, por lo tanto, con el objetivo de cumplir con sus objetivos institucionales de manera eficaz y eficiente, destinará los recursos disponibles a la modalidad de locación en lugar de adquirir un inmueble.

Que, en atención a la cantidad de funcionarios y dependencias administrativas y misionales y los servicios que brinda la ANTSV, el Inmueble a ser arrendado como Sede principal de las actividades debe reunir condiciones mínimas de espacio en metros cuadrados, cantidad de oficinas, condiciones de seguridad, áreas destinadas al archivo institucional, sala de reuniones, amplio estacionamiento, baños sexados acorde a la cantidad de funcionarios y los destinados a los usuarios de los servicios que ofrece la Agencia al público en general, por cual resulta una prioridad para el funcionamiento normal de la Institución asegurar la locación del Inmueble que cumple con las condiciones mencionadas.

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

Y que por estos motivos; el inmueble seleccionado con las adhesiones de estacionamiento y oficina, es considerado como el adecuado para satisfacer las necesidades de la Convocante, destacando, además:

La ubicación estratégica del local, teniendo en cuenta que se encuentra en el área corporativa de la ciudad de Asunción, ubicación estratégica considerando que es la sede central para las reuniones que mantienen la Dirección Ejecutiva y las áreas misionales con Intendentes Municipales, agentes de la Patrulla Caminera, OPACI, así también se realizan constantes mesas de trabajos técnicos con 3M, INTN, Comité Consultivo, etc. y otros.

El espacio físico del local, resulta de vital importancia destacar las mejoras realizadas al Edificio al cual fue agregada nuevas escaleras de emergencias con sus respectivas salidas, en su oferta además adhiere otro local amplio por medio de subarrendamiento para estacionamiento techado para 22(veintidós) vehículos y una nueva oficina de 40 metros cuadrados como mínimo para oficinas y depósitos. Las necesidades actuales de la ANTSV debido al crecimiento natural en virtud a los nuevos funcionarios que se han incorporado al plantel desde el año 2018 que en principio solo eran 41 personas, hoy por hoy ya somos 60 personas lo que significa un aumento en un 46% más. El local nos ofrece nuevos espacios adheridos más amplios, más opciones de depósitos y más opciones de estacionamientos.

Incluye además el pago de los servicios básicos del nuevo estacionamiento y de la nueva oficina adherida que permite conseguir una ventaja económica en estos rubros.

V. ANALISIS DE COSTO MENSUAL DEL INMUEBLE SELECCIONADO

El monto mensual del alquiler del inmueble asciende a la suma de Gs. 74.500.000 (guaraníes setenta y cuatro millones quinientos mil) IVA Incluido, multiplicado por el plazo de 1 (un) año que ascienden al monto total de Gs. 894.000.000.- IVA Incluido, por lo que el canon mensual no supera el valor de mil jornales mínimos y se encuentra acorde a la infraestructura al uso que se le dará. Cabe destacar que el inmueble cuenta con una cantidad total de 786 m2 de edificación, el terreno del inmueble posee un total de 372,00 m2.

La ubicación estratégica del local, teniendo en cuenta que se encuentra en el área corporativa de la ciudad de Asunción, por lo que el valor del inmueble ofrecido más el estacionamiento techado para 22 vehículos y la nueva oficina de 40 metros cuadrados como mínimo, se encuentran con valores promedio de la ZONA, que en promedio se encuentran por encima de lo ofertado por este oferente y además el mismo no supera el umbral de (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

Descripción	Propietario	Cantidad de meses	Costo IVA Incluido	Costo total IVA incluido
PARA LA LOCACION DEL INMUEBLE DETERMINADO PARA LA NUEVA SEDE DE LA ANTSV.	Sr David Leguizamón	12	74.500.000.-	894.000.000.-

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

DIRECCIÓN OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial

VI. VERIFICACION Y ANALISIS DE DOCUMENTACIONES

A continuación, se detalla el análisis de las documentaciones presentadas por la propietaria SR. DAVID LEGUIZAMON:

Documentaciones requeridas	Cumple/No Cumple
Carta oferta de alquiler de inmueble incluyendo en su texto tanto la declaración jurada del Art.40 de la Ley 2051/03 como la Declaración Jurada sobre trabajo Infantil. (MBA E)	Cumple
Fotocopia simple de cedula de identidad del firmante de la oferta.	Cumple
Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente.	Cumple
Fotocopia simple de pago de impuestos inmobiliario del periodo vigente.	Cumple
Fotocopia simple del Título de propiedad del Inmueble.	Cumple
Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la Dirección General de Registros Públicos.	Cumple

Cabe resaltar que por Ley Nº 6919/22 se Deroga la Ley Nº 6355/19, por lo cual las personas físicas o jurídicas, concesionarias que bajo otra modalidad estén vinculados con el Estado tanto de la administración central como las entidades autónomas y autárquicas, las entidades binacionales, de las cuales se reciban fondos públicos o realicen actividades de interés público, ya no se encuentran obligados a la presentación de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos.

Queda verificado según el análisis documental realizado por esta DOC, según el documento presentado por el propietario, 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.

VII. VERIFICACION DE LA CAPACIDAD LEGAL

De conformidad a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley N° 2051/03, modificado por Ley N° 6716/2021, se procede al análisis del cumplimiento de dichos criterios por parte del oferente, verificándose a través de la página web https://www.paraguay.gov.py, que LA SR DAVID LEGUIZAMON (Propietario) con CI N° 926.598 no registra datos como funcionario público en el Sistema Nacional de Administración de RRHH(SINARH) según la consulta realizada a la base.

Así mismo también se realizó la verificación de no estar en el registro de inhabilitados para contratar con el estado paraguayo, en la página web www.contrataciones.gov.py, portal del Sistema de Información de las contrataciones públicas, donde se constata que la Sra. Delia Sartorio no se encuentra inhabilitada.-

VIII. CONCLUSION Y RECOMENDACIÓN:

Conforme al análisis realizado en virtud a Ley 2051/03 " De Contrataciones Públicas"; el Decreto Reglamentario N° 2.992/2019, la Resolución DNCP N° 4441/2021 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DEL INMUEBLE , SUS*

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

MODIFICACIONES Y REGLAMENTACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021", se concluye que el inmueble ofertado por la SR. DAVID LEGUIZAMON reúne todas las condiciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad trazada por esta convocante, y teniendo en cuenta que; el canon mensual no supera el valor de mil jornales mínimos, la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie, las características especiales requeridas por la ANTSV, mencionadas en este dictamen, están las condiciones para realizar la locación del Inmueble determinado.

Por todo lo expuesto precedentemente, esta Dirección Operativa de Contrataciones recomienda a la Máxima Autoridad Institucional aprobar y autorizar el procedimiento de selección del inmueble y adjudicar el proceso de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA SEDE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TRANSITO Y SEGURIDAD VIAL con carácter AD REFERENDUM - ID 413452 y Plurianual a los efectos de los siguientes Ejercicios Fiscales, conforme a la oferta presentada por la SR. DAVID LEGUIZAMON CI N° 926.598, por el monto total de Gs. ***1.043.000.000***.- salvo mejor parecer.-

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones

Misión. "Preservar la vida humana y la integridad física de las personas, liderando la educación y control del tránsito terrestre para la seguridad vial, a fin de reducir las tasas de mortalidad y morbilidad".

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado para Sede de la ANTSV

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021
Que, por Ley 5016/2021 "Nacional de Tránsito y Seguridad Vial", se crea la Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial, la cual tendrá su domicilio en la Capital de la República, pero podrán constituirse sedes de la misma en los distintos Departamentos. La Ley de Presupuesto General de la Nación deberá prever cada año las partidas presupuestarias necesarias para que la Agencia Nacional pueda cumplir cabalmente con sus actividades específicas. (Artículo 9º) *Que, la ANTSV, no cuenta con locales propios, así mismo no tiene los recursos necesarios para adquirir un inmueble que reúna las características requeridas para el desarrollo normal de sus actividades misionales y administrativas, por lo tanto, con el objetivo de cumplir con sus objetivos institucionales de manera eficaz y eficiente, destinará los recursos disponibles a la modalidad de locación en lugar de adquirir un inmueble.* *Que, en atención a la cantidad de funcionarios y dependencias administrativas y misionales y los servicios que brinda la ANTSV, el Inmueble a ser arrendado como Sede principal de las actividades debe reunir condiciones mínimas de espacio en metros cuadrados, cantidad de oficinas, condiciones de seguridad, áreas destinadas al archivo institucional, sala de reuniones, estacionamiento, baños sexados acorde a la cantidad de funcionarios y los destinados a los usuarios de los servicios que ofrece la Agencia al público en general, por cual resulta una prioridad para el funcionamiento normal de la Institución asegurar la locación del Inmueble que cumple con las condiciones mencionadas.* *Que, en cuanto a la relación costo-beneficio, resulta inviable la compra o adquisición de un inmueble con las características y dimensiones necesarias como las que posee el Inmueble objeto de esta Locación Determinada. Que el costo a ser abonado en concepto de expensas, garantía de alquiler y canon mensual en concepto de locación se encuentran en los montos promedios correspondientes a la zona y ubicación del inmueble de acuerdo a la infraestructura, dimensión, ubicación y por sobre todo, con el costo acorde al presupuesto con que cuenta la ANTSV para realizar la locación del Inmueble conforme a las necesidades institucionales, siendo congruentes con los principios generales de Economía y Eficiencia establecidos en el articulo 4º de la Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas".* *Finalmente, teniendo en cuenta que; el canon mensual no supera el valor de mil jornales mínimos, la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie, las características especiales requeridas por la ANTSV y de acuerdo a lo establecido en la Ley 2051/2003 y demás reglamentaciones vigentes mencionadas precedentemente, resulta conveniente la locación del Inmueble determinado.*

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

DIRECCIÓN OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial

Misión. "Preservar la vida humana y la integridad física de las personas, liderando la educación y control del tránsito terrestre para la seguridad vial, a fin de reducir las tasas de mortalidad y morbilidad".

DESCRIPCIÓN	*PROPIETARIO*	*MONTO DE GARANTIA DE ALQUILER*	*CANTIDAD DE MESES*	*CANON MENSUAL IVA INCLUIDO*	*COSTO TOTAL IVA INCLUIDO*
PARA LA LOCACION DEL INMUEBLE DETERMINADO PARA LA NUEVA SEDE DE LA ANTSV.	Sr David Leguizamón	*Gs. 149.000.000 (Guaraníes ciento cuarenta y nueve millones)*	*12*	*Gs.74.500.000 (Guaraníes setenta y cuatro millones quinientos mil)*	*Gs. 74.500.000 (Guaraníes setenta y cuatro millones quinientos mil)*

CARÁCTER DEL LOCADOR	*PROPIETARIO*
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	
NOMBRES: DAVID DANIEL	DIRECCIÓN: SARGENTO RAMON LEGUIZAMON Nº 719
APELLIDOS: LEGUIZAMON CABRERA	TELÉFONO: 021 661277
N° DE C.I. 926598	OBSERVACIONES:
RUC: 926598-8	
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021	
NOMBRES: DAVID DANIEL	DIRECCIÓN: SARGENTO RAMON LEGUIZAMON Nº 719
APELLIDOS: LEGUIZAMON CABRERA	TELÉFONO: 021 661277
N° DE C.I. 926598	PORCENTAJE DE COMISIÓN: 0
RUC: 926598-8	OBSERVACIONES:
DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL 14 0051 04	
DIRECCIÓN GUIDO SPANO 295 ESQUINA 23 DE OCTUBRE	
DISTRITO/LOCALIDAD ASUNCION-BARRIO RECOLETA	
DEPARTAMENTO CAPITAL	
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO 372 m2	
SUPERFICIE EDIFICADA 786m2	
FINALIDAD DEL INMUEBLE	En atención a la cantidad de funcionarios y dependencias administrativas y misionales y los servicios que brinda la ANTSV, el Inmueble a ser arrendado como Sede principal de las actividades debe reúne las condiciones mínimas de espacio en metros cuadrados, cantidad de oficinas, condiciones de seguridad, áreas destinadas al archivo institucional, sala de reuniones, baños sexados acorde a la cantidad de funcionarios y los destinados a los usuarios de los servicios que ofrece la Agencia

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial

	Nacional de Tránsito y Seguridad Vial al público en general.
HABITACIONES: Planta Libre, divisorias a solicitud	
COCINA 3	
DATOS COMPLEMENTARIOS	Planta baja 262 m2 (esta preparado para planta libre) • Estacionamiento hasta 2 vehículos en frente del Local • Aires Acondicionados 1 de 36.000 btu, 3 de 12.000 btu y 1 de 24.000 btu • 4 Baños, 01 en la Sala de Reuniones, 1 baño de damas, 1 baño de caballeros, 1 baño gerencia con ducha y mueble • CCTV 16 camaras de circuito cerrado HD 1080 • Instalaciones de RED para informática y router WIFI • Instalaciones de cables y tomas para telefonía • Entrada interior para otros pisos • SALA DE REUNIONES CON WIFI Y CAMARAS CCTV • OFICINAS DE GERENCIA • PLANTA LIBRE con divisorias al parecer del contratante 1er PISO 262 m2 (es planta libre con divisorias según parecer del contratante) • Una Oficina de Gerencia con baño propio y aire acondicionado • Planta Libre • 1 Baño para damas, 1 Baño para caballeros • Cocina 2do PISO 262 m2 (es planta libre con divisorias según parecer del contratante)

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

	• Una Oficina de Gerencia con Baño Propio y Aire Acondicionado • Planta Libre • 1 Baño par adamas, 1 Baño para caballeros • Cocina Otras Descripciones Generales • El locador proveerá mediante el subarrendamiento 22 (veintidós) estacionamientos propios techados a no más de 100 metros del Edificio Principal. Una amplia oficina de 40 m2 como mínimo dividida en una oficina para director y una de mayor porte para funcionarios, incluye 2 aires acondicionados de 12.000 btu y 18.000 btu respectivamente, mas 02 (dos) baños.

Lic. Sabrina Godoy Alarcón
DIRECTORA - UOC
A.N.T.S.V.

DIRECCIÓN OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Agencia Nacional de Tránsito y Seguridad Vial