DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /003/2022.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MDS- ID. 410.036.-**

El que suscribe, en su carácter de director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de fundamentar la Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del MDS, en cumplimiento al art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021, manifiesta cuanto sigue:

-ANTECEDENTES.

- Según informe del Dpto. de Servicios Generales de la Dirección Administrativa, se requiere dotar de espacio físico al Programa TENONDERA y a las Oficinas de Almacenes y Suministros (depósito y resguardo de bienes e insumos de oficina).
-La solicitud realizada por el Dpto. de Servicios Generales dependiente de la Dirección Administrativa según Memorando DA/SG Nº 290/2021, documentos adjuntos y la información complementaria remitida por Memorando DA/SG N° 14/2022.
-Documentos requeridos por la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones al Sr. Félix Cever Rivaldi Díaz, vía correo electrónico y la documentación presentada por el oferente.

-MARCO LEGAL.

Conforme a lo planteado, el procedimiento cuya realización se pretende realizar se enmarca en lo dispuesto en el art. 44 de la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas mediante la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44º DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DE LA DNCP Nº 458/2012".

Al respecto, el art. 44 de la Ley Nº 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", establece: DISPOSICIONES GENERALES. Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera 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.

Así también, apreciando las características del inmueble determinado, el presente procedimiento se enmarca en lo dispuesto en la RESOLUCION DNCP Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021.

-INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE DETERMINADO Y JUSTIFICACION PARA EFECTUAR LA LOCACION.

El inmueble determinado corresponde a la propiedad del Sr. FELIX CEVER RIVALDI DIAZ, individualizado como Matrícula L03/3062 del distrito de Fernando de la Mora y con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-842-03, ubicada en Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega de la Ciudad de Fernando de la Mora (Z/N). El mencionado inmueble no adeuda impuestos ni otros tributos municipales, situación que se acredita con los comprobantes de pagos presentados por el propietario. -

Respecto a la justificación para efectuar esta locación, se ha determinado que el inmueble seleccionado y a ser arrendado es el más apto para satisfacer adecuadamente las necesidades de la institución y asegurar el debido funcionamiento de las oficinas del programa Tenonderá y del Dpto. de Almacenes y Suministros, juzgando los siguientes aspectos:

-*Ubicación estratégica:* Proximidad al MDS. El inmueble se encuentra ubicado a lado del edificio principal del Ministerio de Desarrollo Social, lo que asegura las comodidades propias de tener un local junto a la sede principal de la institución.

-*Capacidad del Inmueble/ Infraestructura edilicia*: Cuenta con un amplio salón cerrado de 12m x 10m, otra área cerrada de 7.5m x 5m, baños sexados, patio interior abierto de 15m x 7m. Hacia el fondo cuenta con una habitación de 2.5m y 5m con baño privado y un depósito cerrado de 12m x 9m. Superficie: 480m2. Cumple con las condiciones de infraestructura que aseguren el funcionamiento de oficinas institucionales.

- *Análisis de costo- beneficio:* En cuanto a la conveniencia de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, este análisis resulta infructuoso debido a que el presupuesto asignado al MDS para el Ejercicio Fiscal 2022 no cuenta con disponibilidad presupuestaria en el Objeto del Gasto 510 para la adquisición de locales propios; considerando que la sede principal del MDS carece de espacio físico para para albergar a las oficinas del Programa TENONDERA y al Dpto. de Almacenes y Suministros, ante la imposibilidad de adquirir un local propio para ese fin, se requiere efectuar el arrendamiento en cuestión.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /003/2022.

-ANALISIS DEL VALOR DEL CANON DEL INMUEBLE, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTIAS.

El precio establecido en concepto de canon mensual para la Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del MDS asciende a la suma de G. 12.000.000 (IVA Incluido), más el Depósito Único en Garantía de G. 12.000.000, totalizando la suma de G. 156.000.000, por el plazo de 12 meses.

Conforme a lo mencionado, el precio a ser abonado en los conceptos de canon mensual por alquiler del inmueble y depósito en garantía no supera los 1000 jornales mínimos establecidos como límite en las normativas vigentes y se encuentra acorde a los valores promedio de la zona/ubicación del inmueble seleccionado según relevamiento de datos realizado por la dependencia solicitante, para acreditar la razonabilidad del precio a ser abonado- Ver Anexo del presente dictamen.

El crédito presupuestario para honrar las obligaciones que deriven de la presente locación de inmuebles se encuentra previsto en la partida presupuestaria del Objeto del Gasto 251 "Alquileres y Derechos" del Ejercicio Fiscal 2022. El contrato respectivo estará supeditados a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio 2023.

-CAPACIDAD DEL OFERENTE PARA CELEBRAR CONTRATOS CON EL ESTADO Y CONSTANCIA DE PRESENTACION DE DDJJ DE BIENES Y RENTAS, ACTIVOS Y PASIVOS ANTE LA CGR.

El art. 4° de la Resolución N° 4441/2021 dispone que podrán participar de los procesos de locación de inmuebles los propietarios y quienes invoquen derechos o facultades reconocidos en la legislación civil para dar en locación el inmueble, tales como sucesores, usufructuarios e inmobiliarias entre otras figuras, sin embargo, no podrán presentarse los propietarios de inmuebles que se encuentren inmersos en las limitaciones o prohibiciones establecidas en el art. 40 de la Ley 2051/03 y sus modificatorias, siendo responsabilidad del oferente garantizar esta condición.

Se verifica la capacidad de Félix Cever Rivaldi Díaz, para celebrar contratos con el Estado, mediante la Declaración Jurada no estar comprendido en las inhabilidades del art. 40 de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" debidamente suscripta por el oferente, el certificado de cumplimiento tributario y el certificado de cumplimiento con el seguro social (inactividad temporal del empleador).

Finalmente, se verifica el cumplimiento de la Ley N° 6355/2019 con la presentación de la Constancia de DDJJ de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la CGR.

Por lo expuesto, se emite el presente dictamen a efectos de recomendar la aprobación del procedimiento de Selección de Inmueble Determinado para Oficinas del MDS y adjudicación de la locación a favor del Sr. FELIX CEVER RIVALDI DIAZ, por el plazo de 12 (doce) meses y la suma total de G. 156.000.000.-

Fernando de la Mora, Paraguay
24 de febrero de 2022.

REPUBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL U.O.C.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

Anexo 1 - Dictamen DUOC/MDS Nº 03.				
Locacion de Imueble Determinado para Oficinas del MDS - ID Nº 410.036.				
SELECCIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL MDS (PROGRAMA TENONDERA Y OTROS)				
Relevamiento de datos y estudio realizado para acreditar razonabilidad el canon a ser abonado				
Precios referenciales de la zona/ Fernando de la Mora (Norte). Tipo: casa-inmueble p/ oficinas.				
Ítem	Oferentes	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio Total
1	Imperio Inmobiliaria (Inmueble a 250 metros del MDS)	1	15.000.000	15.000.000
2	A4 propiedades (www. clasipar.com)- Zona Pinedo Shoping	1	10.000.000	10.000.000
3	**Nota/ Oferta / Félix Rivaldi / Inmueble lindante con el MDS**	**1**	**12.000.000**	**12.000.000**
Precio Referencial - Promedio				**12.333.333**

REPÚBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL U.O.C.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios.
Locación de Inmueble Determinado.

ANALISIS DE COSTOS- BENEFICIOS ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021.			
En cuanto a la conveniencia de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, este análisis resulta infructuoso debido a que el presupuesto asignado al MDS para el Ejercicio Fiscal 2022 no cuenta con disponibilidad presupuestaria en el Objeto del Gasto 510 para la adquisición de locales propios; considerando que la sede principal del MDS carece de espacio físico para para albergar a las oficinas del Programa TENONDERA y al Dpto. de Almacenes y Suministros, ante la imposibilidad de adquirir un local propio para ese fin, se requiere efectuar el arrendamiento en cuestión por el plazo de 12 meses y cuyo costo asciende a la suma total de G.156.000.000.-			
CARÁCTER DEL LOCADOR:		PROPIETARIO (PERSONA FISICA)	
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.			
NOMBRES:	Félix Cever	**DIRECCION:**	Avda. Japón c/ Alejandro Riveros.
APELLIDOS:	Rivaldi Diaz	**TELEFONO:**	0971340333
N° de C.I.	793.426.	**OBSERVACIONES:**	
RUC:	793.426-2.		
DATOS DEL LOCADOR- INCISO B) DEL ARTICULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021.			
NOMBRE:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELEFONO:	
N° DE C.I.		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIONES:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	N° 27-842-03		
DIRECCIÓN	Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega.		
DISTRITO/LOCALIDAD	Fernando de la Mora-Zona Norte.		
DEPARTAMENTO	Central.		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	480 m2.		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	334 m2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Oficinas del Programa TENONDERA y Oficinas de Almacenes y Suministros (depósito y resguardo de bienes e insumos de oficina).		
HABITACIONES	Cuenta con un amplio salón cerrado de 12m x 10m, otra área cerrada de 7.5m x 5m, baños sexados, patio interior abierto de 15m x 7m. Hacia el fondo cuenta con una habitación de 2.5m y 5m con baño privado y un depósito cerrado de 12m x 9m.		
COCINA	No.		
DATOS COMPLEMENTARIOS	El inmueble se encuentra ubicado a lado del edificio principal del Ministerio de Desarrollo Social, lo que asegura las comodidades propias de tener un local junto a la sede principal de la institución.		

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social