DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Asunción, 23 de marzo del 2022

Dictamen DC N° 002/2022

Por el presente, elevo a consideración de la Dirección General de Administración y Finanzas, la justificación para el ***ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISOS 8 y 19- EDIFICIO INTER EXPRESS",*** bajo la modalidad de ***"LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADO"***

Al respecto informamos cuanto sigue:

La Resolución N° 031/2022, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones Decreto 5174-Ejercicio Fiscal 2022, en que se halla contemplada la convocatoria de referencia.

La Resolución DNCP N° 4441/2021 del 2021.10.06 entrada en vigencia el 1/1/22, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021.

En la modalidad de **Locación de Inmueble Determinado**, conforme señala el Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 y el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La citada Resolución dispone que los procedimientos de locación de bienes inmuebles determinados que efectuaren los organismos, Entidades del estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Programa Anual de Contrataciones (PAC, como procedimiento de "Locación de Inmuebles".

Cabe mencionar que en atención al Dictamen Justificativo en los términos del artículo 7° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley 2051/03, cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado, que deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) *La individualización de cada inmueble a ser arrendado;*
b) *La justificación: Se deberá fundamentar por que el inmueble a ser arrendado es el único que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la entidad u Organismo del Estado;*
c) *El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mininos mensuales establecidos como límite;*
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 cuente con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar),*
e) *Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;*

Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

f) La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2033.

g) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019.

a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado:

Ítem	Edificio/Oficina	Sup. M2	Propietario	Vigencia del contrato
1	PISO 08 /OFICINA 803. - EDIF. INTER EXPRESS	50	Yolanda Birks de Aranda y Ronald Birks (LAND CISA)	12 (doce) meses
2	PISO 19/Piso completo EDIF. INTER EXPRESS	350	Yolanda Birks de Aranda y Ronald Birks (LAND CISA)	12 (doce) meses

b) La justificación: Se deberá fundamentar por que el inmueble a ser arrendado es el único que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la entidad u Organismo del Estado;

Al respecto, el Departamento de Servicio Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite la Nota N° 002/2022 en la cual solicita el ***Alquiler del Piso 8 y 19***; del Edificio INTER EXPRESS;

Que, esta necesidad se fundamenta principalmente en que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que cumpla con todas las condiciones para el normal funcionamiento de las Direcciones y Departamentos de la Institución.

Que, se ha optado por estos pisos teniendo en cuenta que reúne con todos los ambientes que la Institución precisa. Considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y a la conveniencia de su ubicación.

Que, además, dichos inmuebles cuentan con oficinas las cuales están totalmente montadas, equipadas y en total funcionamiento, por ende, estos estarían ahorrando los costos de montajes de las redes de los sistemas informáticos y telefónicos, así como el montaje de las mamparas divisorias de oficinas, equipos de aires acondicionado, etc. Así también en el mismo edificio a la fecha están instaladas varias oficinas de la Convocante.

Respecto al costo beneficio, el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación, Las ventajas en cuanto al orden edilicio son la ubicación y costo de oportunidad que enmarcan la propuesta actual dentro del Principio General de Economía y Eficiencias, establecidos en el inciso 4° de la Ley 2051/03.

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS Dirección de Contrataciones SENAVE
Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

c) **El análisis del valor del canon de los inmuebles**

Edificio	**Piso/Oficina**	**Monto Mensual del Alquiler**	**Monto de Garantía** 2 meses	**Monto 2022** 09 meses	**Monto 2023** 3 meses	**Monto Total**
Edificio Inter Express	Piso 8/ oficina 803	3.300.000	6.600.000	29.700.000	9.900.000	46.200.000
Edificio Inter Express	Piso 19/ piso completo	19.500.000	39.000.000	175.500.000	58.500.000	273.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACION

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los ejercicios 2022 y 2023 el contrato de locación será suscripto por el termino de 12 (doces) meses.

Los costos se enmarcan en los precios relacionados al IPC y los incrementos en los impuestos inmobiliarios correspondientes.

d) **MARCO LEGAL**

En la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, ***"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"*** los artículos 44 al 47 de la Ley N° 2051/2003, sus modificaciones y reglamentaciones.

*) Piso 8 Cta.Cte.Catastral N° 11-0055-06/08-03; Piso 19 Cta.Cte. Catastral N° 11-0055-06/19-000
*) El Propietario de los inmuebles acredita que no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente al bien;
*) Presenta documentación debidamente firmada de que no se encuentran comprendidos en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03.
*) Presenta constancia de Declaración Jurada de bienes y rentas activos y pasivos ante la Contraloría de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019, tanto de la empresa Land S.A. como de sus accionistas.

CONCLUSION

Por lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde a la Máxima autoridad:

1) Autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble para la **"LOCACION DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 02/2022 PARA EL AQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE PISOS 08 y 19 - EDIFICIO INTER EXPRESS respectivamente y;**

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS Dirección de Contrataciones SENAVE
Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

2) **Resolver la adjudicación de las locaciones precedentemente mencionadas, en virtud a la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, de la Ley 2051/03; conforme al siguiente detalle:**

a) Para el Ítem 1: al oferente Land CISA por la suma total de Gs. 46.200.000.- (Guaraníes Cuarenta y Seis millones doscientos mil) IVA incluido;
b) Para el Ítem 2: al oferente Land CISA por la suma total de Gs. 273.000.000.- (Guaraníes Doscientos Setenta y Tres millones) IVA incluido.

Es mi dictamen.

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Dirección de Contrataciones
DC
SENAVE

Abog. Patricia B. Martínez Aranda
Directora

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

[Como parte del relevamiento para análisis de costo - beneficios la convocante deberá completar los datos mínimos indicados en el presente formulario para la identificación y localización del inmueble arrendado]

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021
Dictamen 002_22 Al respecto, el Departamento de Servicio Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite la Nota N° 012/2022 en la cual solicita el Alquiler de los Pisos 8 y 19 del Edificio INTER EXPRESS; Que, esta necesidad se fundamenta principalmente en que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que reúna todas las condiciones para el normal funcionamiento de las Direcciones y Departamentos de la Institución Que, además, dichos inmuebles cuentan con oficinas las cuales están totalmente montadas, equipadas y en total funcionamiento, por ende, estos estarían ahorrando los costos de montajes de las redes de los sistemas informáticos y telefónicos, así como el montaje de las mamparas divisorias de oficinas, cortinado, equipos de aires acondicionado etc, teniendo en cuenta que en el mismo edificio están instaladas varias oficinas de la Convocante. Respecto al costo beneficio, el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación, Las ventajas en cuanto al orden edilicio son la ubicación y costo de oportunidad que enmarcan la propuesta actual dentro del Principio General de Economía y Eficiencias, establecidos en el inciso 4º de la Ley 2051/03.

CARÁCTER DEL LOCADOR	*Propietario*		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Yolanda _ Ronald	DIRECCIÓN	Yegros N° 690
APELLIDOS:	Birks de Aranda _ Birks	TELEFONO	490-111
N° DE C.I.	353.569/353.567	OBSERVACIONES:	
RUC:	353569/353567		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	Yolanda _ Ronald	DIRECCIÓN:	Yegros N° 690
APELLIDOS:	Birks de Aranda _ Birks	TELÉFONO:	490-111
N° DE C.I.	353.569/353.567	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	0%
RUC:	353569/353567	OBSERVACIONES	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	11-0055-06/08-03		
DIRECCIÓN	Yegros N° 690		
DISTRITO/LOCALIDAD	Catedral		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	708,23 m2		
SUPERFICIE EDIFICADA	50 m2		

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

FINALIDAD DEL INMUEBLE	*Alquiler de Oficina para el Senave Piso 08; oficina 803* *Ocupada por la Secretearia INOPAR / JICA*
HABITACIONES	N/A
COCINA	N/A
DATOS COMPLEMENTARIOS	*[En este apartado la convocante podrá detallar otras características del inmueble]*

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS * SENAVE * Dirección de Contrataciones
Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

[Como parte del relevamiento para análisis de costo - beneficios la convocante deberá completar los datos mínimos indicados en el presente formulario para la identificación y localización del inmueble arrendado]

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021
Dictamen 002_22 *Al respecto, el Departamento de Servicio Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite la Nota N° 012/2022 en la cual solicita el Alquiler de los Pisos 8 y 19 del Edificio INTER EXPRESS;* *Que, esta necesidad se fundamenta principalmente en que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que reúna todas las condiciones para el normal funcionamiento de las Direcciones y Departamentos de la Institución* *Que, además, dichos inmuebles cuentan con oficinas las cuales están totalmente montadas, equipadas y en total funcionamiento, por ende, estos estarían ahorrando los costos de montajes de las redes de los sistemas informáticos y telefónicos, así como el montaje de las mamparas divisorias de oficinas, cortinado, equipos de aires acondicionado etc, teniendo en cuenta que en el mismo edificio están instaladas varias oficinas de la Convocante.* *Respecto al costo beneficio, el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación, Las ventajas en cuanto al orden edilicio son la ubicación y costo de oportunidad que enmarcan la propuesta actual dentro del Principio General de Economía y Eficiencias, establecidos en el inciso 4º de la Ley 2051/03.*

CARÁCTER DEL LOCADOR	*Propietario*		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Yolanda _ Ronald	DIRECCIÓN	Yegros N° 690
APELLIDOS:	Birks de Aranda _ Birks	TELEFONO	490-111
N° DE C.I.	353.569/353.567	OBSERVACIONES:	
RUC:	353569/353567		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	Yolanda _ Ronald	DIRECCIÓN:	Yegros N° 690
APELLIDOS:	Birks de Aranda _ Birks	TELÉFONO:	490-111
N° DE C.I.	353.569/353.567	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	0%
RUC:	353569/353567	OBSERVACIONES	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	11-0055-06/19-000		
DIRECCIÓN	Yegros N° 690		
DISTRITO/LOCALIDAD	Catedral		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	708,23 m2		

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Dirección de Contrataciones
SENAVE

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

SUPERFICIE EDIFICADA	350 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE	*Alquiler de Oficina para el Senave Piso19;* *Sera destinada a la Secretaria de planificación y MECIP*
HABITACIONES	N/A
COCINA	N/A
DATOS COMPLEMENTARIOS	*[En este apartado la convocante podrá detallar otras características del inmueble]*

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Dirección de Contrataciones
SENAVE
Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE