Asunción, 10 de mayo del 2022.-

Dictamen Rectificativo correspondiente a la "Locación de Inmueble determinado para la Regional del MTESS"

I. ANTECEDENTES

El proceso de Locación de Inmueble llevado adelante por el MTESS para el "Alquiler de Inmueble para la Regional del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social", bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO, fue iniciado en vista al vencimiento del contrato de alquiler para la Regional del MTESS.

En virtud a la Resolución DNCP N° 4441/2021 *"Por la cual se reglamentan los procedimientos de Locación y Renovación de Bienes Inmuebles Determinados" y procede a citar lo establecido en el Art. 8 de la normativa señalada. Con referencia al Art. 5° Análisis de costos – beneficios. Seguidamente se anexa el formulario de Análisis de Costo – Beneficios el cual deberá ir acompañando al Dictamen del Pedido".*

El área requirente ha remitido un Informe sobre el local a alquilar, refiriendo que según Carta Oferta, el mismo está situado sobre las avenida Eugenio A. Garay c/ Trebol barrio Laurelty, ubicado en la ciudad de Luque, la propiedad se encuentra registrada a nombre del señor Julio Arce Jara con C.I. 816.357 y la señora Maria Andrea Lezcano de Arce con C.I. Nº 2.045.196, con Cta. Cte. Catastral N° 27-1290-02.

Se informa asimismo, que el inmueble fue inspeccionado y cuenta con:
Dos salones con buena estructura física y acorde a la necesidades para las oficinas administrativas del MTESS, Salón 1, comprende una planta baja de 59M2 y una planta alta de 61 M2, Salón 2, Comprende una planta baja de 53M2 y una planta Alta de 52M2, Los salones son de reciente construcción y cuentan con nuevas instalaciones eléctricas y de agua potable, amplio estacionamiento vehicular al frente de los mismos, para varios automóviles con acceso directo desde la avenida Eugenio A. Garay.

La Carta Oferta de fecha 1 de noviembre de 2021, fue presentada por el propietario Julio Arce Jara, donde se brinda la información pertinente sobre el inmueble, con las especificaciones señaladas más arriba y el detalle de precio para acceder a la firma del contrato. Obra en el expediente el cumplimiento por parte de la firma referenciada que dicho Inmueble a ser alquilado no posee gravámenes o restricciones y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares, no adeuda impuestos municipales, y el cumplimiento del art. 40 de la Ley 2051/03 y la constancia de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la CGR.

Se acompaña el formulario proforma de estimación de precios de referencia por el encargado del área requirente, de modo a detallar los datos de las fuentes y mecanismos utilizados para la construcción de los Precios Referenciales.

Considerando los mandatos normativos, artículo 15° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la Estimación del Costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios (...); el artículo 2° la 1890/20 "Por la cual se regula la Estimación de precios y su publicidad en los Procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco

Abg. Christian Barba
Director Administrativo MTESS

de la Ley 2051/03", así como el Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Art. 7°.- Funciones, inciso g) "Elaborar los pliegos particulares para cada contratación en coordinación con las dependencias solicitantes (...), se analiza seguidamente los siguientes puntos:

II . CONTENIDO LEGAL

Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", artículo 4º que establece los **PRINCIPIOS DE ECONOMÍA Y EFICIENCIA**, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionaldad, austeridad y disciplina presupuestaria.

Conforme a la **Resolución DNCP Nº 4441/2021** de fecha 20 de mayo de 2021, por la cual se reglamentan los procedimientos de Locación y Renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el **artículo N° 44 de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"** y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018.

En cumplimiento del **artículo 5° de la Resolución DNCP N°4441/2021** "Análisis de costos – beneficios", se adjunta el siguiente cuadro:

DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	Julio	DIRECCION:	Avda Eugenio A. Garay C/ Trebol
APELLIDOS:	Arce Jara	TELEFONO:	0982 438 907
N° DE C.I:	816357	OBSERVACIÓNES:	
RUC:			
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTICULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELEFONO:	
N° DE CI:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIÓNES:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE CATASTRAL:	27-1290-02		
DIRECCIÓN:	Avda Eugenio A. Garay C/ Trébol barrio Laurelty		
DISTRITO / LOCALIDAD:	Luque		
DEPARTAMENTO:	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO:	955 M2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	Salón 1 planta baja 59M2 planta alta 61M2, Salón 2 planta baja 53M2 planta alta 52M2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	El inmueble reúne los requisitos adecuados para ser usufructuado como oficina de la dirección de trabajo del Dpto. Central.		
HABITACIONES:			

Abg. Christian Barba
Dirección Administrativa MTESS

COCINA:	
DATOS COMPLEMENTARIO:	Salones de reciente construcción con nuevas instalaciones eléctricas y agua potable, amplio estacionamiento vehicular para varios automóviles

Art. 8º. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble

a-) La Individualización de cada inmueble a ser arrendado.-

Espacio físico determinado correspondiente a un Inmueble que será destinado como oficinas regional del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, las avenida Eugenio A. Garay c/ Trebol barrio Laurelty, ubicado en la ciudad de Luque, la propiedad se encuentra registrada a nombre del señor Julio Arce Jara con C.I. 816.357 y la señora Maria Andrea Lezcano de Arce con C.I. N.º 2.045.196, con Cta. Cte. Catastral N° 27-1290-02.

b-) La Justificación: Se debe fundamentar porque los inmuebles a ser arrendados son los únicos que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.-

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con dicho inmueble, se sugiere el Alquiler del Inmueble cuyas características han sido citadas previamente, considerando que el mismo reúne los requisitos adecuados para ser usufructuado como oficinas regional para el MTESS siendo por tanto oportuno su arrendamiento.

Además, el inmueble a ser alquilado reúne los requisitos necesarios para el buen funcionamiento, acorde a los requerimientos tanto en dimensiones (amplio), infraestructura, ubicación estratégica que son de fundamental importancia para el cumplimiento efectivo de los fines de esta Cartera del Estado. Cabe señalar que el mismo se encuentra en condiciones, también señalar que hacia los alrededores no hay otro inmueble que llene las expectativas, más todavía por la zona geográfica la infraestructura edilicia, y porque se adecua satisfactoriamente a las necesidades de la institución, el precio de alquiler es también el más conveniente.

c-) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías.-
RELACION COSTO - BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que, en este caso en particular, al realizar la relación costo – beneficio entre adquirir un inmueble de similares característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y sobre todo que la Institución prevé economizar los recursos destinados al rubro de Alquileres, en consideración que se produciría un ahorro con respecto a los montos vigentes en la actual locación, como se observa en el formulario proforma de estimación de precios de referencia por el encargado del área requirente, de modo a detallar los datos de las fuentes y mecanismos utilizados para la construcción de los Precios Referenciales.

Abg. Christian Barba

Propietaria: Julio Arce Jara

Denominación	Cantidad	Unid. De Medida	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Tot al (IVA Incluido)	Garantía de Alquiler (IVA Incluido)	Precio Total Alquiler más Garantía (IVA Incluido)
"Alquiler de Inmueble para Deposito del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social"	24	MES	15.000.000	360.000.000	15.000.000	375.000.000

Cabe señalar que según los precios de alquileres en la zona, estos oscilan en montos similares que los ofertados, por lo que en caso de resolverse la presente contratación de alquiler se estaría optimizando la calidad del gasto público y cumpliendo con uno de los principios de las Contrataciones Públicas, "Economía y Eficiencia".

d-) El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles.-

Cabe señalar que conforme al análisis documental presentado por la Oferente y que obra en el presente expediente que demuestra que dicho inmueble a ser arrendado No posee Gravámenes Ni Restricciones que pudieren afectar 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)

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

Que conforme a las documentaciones presentadas se ha podido constatar que el oferente no adeuda Impuesto Inmobiliario de la Ciudad de Asunción, presenta también su Certificado de Cumplimiento Tributario, no adeuda ningún otro tributo concerniente al presente proceso.

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 2051/03.-

Presenta su Declaración Jurada de No hallarse comprendido en el artículo 40 de la Ley 2051/03, en base a los criterios que establece que la convocante confirma que la oferente no se encuentra comprendida en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, Inc. "a" y "b" de la Ley 2051/03.-

Según se verificó en el SINARH, respecto al firmante de la oferta, representante legal y propietarios del inmueble, y se constató que no se encuentran registrados como funcionarios públicos, para el efecto, se adjunta al presente legajo el Reporte emitido por el Sistema – Modulo de Legajos del Ministerio de Hacienda.-

Es decir, posee la Capacidad Legal con respecto a la prohibición prevista en los incisos "A" y "B" del Art. 40 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; y por tanto no se encuentran comprendidos en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, de la Ley 2051/03.-

El detalle y las actuaciones correspondientes obran en el legajo del llamado, que forma parte del presente expediente.

Abg. Christian Barrio

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 Nº 6355/19.-

Cabe señalar, que conforme al análisis documental presentado por el Oferente obran en el presente expediente la constancia de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos" ante la CGR.

Así mismo, la Ley 2051/2003, artículo 15 ESTIMACIÓN DE COSTO, establece que: "Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios ....".

La **Resolución DNCP N° 1890/20**, en su **artículo *2 PUBLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DE COSTOS y SUS ANTECEDENTES***, dispone que las Convocantes deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia. En los procedimientos de Contratación por Vía de la Excepción con Aviso de Intención, las Convocantes deberán publicar los citados documentos al momento de la comunicación de la Contratación.

Por último, cabe señalar que la vigencia del presente llamado es por un período de 24 (veinticuatro) meses desde la suscripción del contrato y que cuenta con la Disponibilidad Presupuestaria requerida.

IV. CONCLUSIONES

Conforme todo lo expresamente señalado, y en mérito de las documentaciones obrantes en el expediente, esta Dirección no encuentra objeciones para dar curso a la presente contratación, por lo cual se remiten los antecedentes a la Unidad Operativa de Contrataciones para las gestiones que correspondan.

Abg. Christian Rocha
Dirección Administrativa MTESS