DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /004/2022.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SUB-SEDE DE LA OFICINA REGIONAL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL EN EL DISTRITO DE CAAGUAZU - ID. 410.289.-**

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 sub sede de la oficina regional del MDS en el distrito de CAAGUAZU, 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 contar con un espacio para el funcionamiento de la sub sede de la oficina regional del MDS en el distrito de CAAGUAZU, atendiendo la alta demanda de participantes de los distintos Programas Sociales que viene ejecutando el MDS en dicho distrito.
-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. Rudy Ariel Díaz Gómez, 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. **RUDY ARIEL RUIZ DÍAZ GÓMEZ**, individualizado como **Matrícula F02-31681** del distrito de Caaguazú y **Cta. Cte. Ctral. N° 21-0122-16**, situado en Eugenio A. Garay c/ 15 de agosto y Luis María Argaña- Barrio Centenario de la ciudad de Caaguazú. 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 se adecua a la necesidad actual de la Institución para el funcionamiento de una subsede de la Oficina Regional del Ministerio de Desarrollo Social en el distrito de Caaguazú, que permita operar de manera más cómoda y cerca de los beneficiarios de los Programas Sociales ejecutados en esa zona del país y así poder brindar respuestas rápidas a los casos que se presentan; al respecto, se ha valorado los siguientes :

-*Ubicación estratégica y accesibilidad:* situada en zona céntrica de la ciudad de Caaguazú, a pocos metros de la municipalidad local juzgado de paz, ministerio público y otros entes estatales.

-*Capacidad del Inmueble*: amplio salón con puertas de blindex y rejas metálicas de protección, baños, estacionamiento, aire acondicionado con capacidad de 24.000 BTU, 4 ventiladores de techo, 10 equipos de iluminación, energía eléctrica, agua corriente (ESSAP), TV cable, circuito cerrado, servicio de recolección de basura. Superficie Edificada: 100 m2. Superficie del terreno: 400 m2.

- *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, motivo por lo cual se realiza el presente procedimiento.

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

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /004/2022.

-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 sub sede de la oficina regional del MDS en el distrito de CAAGUAZU asciende a la suma de G. 2.200.000 (IVA Incluido), totalizando la suma de G. 26.400.000, 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 RUDY ARIEL RUIZ DÍAZ GÓMEZ con C.I. N° 1.392.471, 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 constancia de no estar inscripto como empleador expedido por la Dirección de Aporte Obrero Patronal del IPS.

Al respecto, también se ha procedido a verificar en el PORTAL PARAGUAY los datos del Señor Rudy Ariel Ruiz Díaz Gómez- C.I. Nº 1.392.471, arrojando la búsqueda que el oferente es catedrático con vinculo Permanente; en tal sentido, corresponde mencionar que la Ley N° 1.626/2000 "De la Función Pública", en su Art. 2° expresa: "Aun cuando cumplan una función pública, se exceptúan expresamente de lo establecido en el artículo anterior a: (...) f) Los docentes de la Universidad Nacional y de las instituciones oficiales de educación primaria, secundaria y técnica; (...)".

En tal sentido, la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Art. 40° Prohibiciones y limitaciones para presentar propuestas o para contratar, en su Inciso b) dispone: "quienes conforme a la Ley de la Función Pública se encuentren imposibilitados". Apreciado el marco legal antes expuesto, el Señor Rudy Ruiz Diaz Gómez, en su carácter de docente, no se encuentra impedido por la Ley de la Función Pública ya que la norma expresamente lo exceptúa de su aplicación y por tanto, la situación del mismo no impedirá de manera alguna ejecutar el contrato que nos ocupa.

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 Sub sede del MDS en el distrito de CAAGUAZU y adjudicación de la locación a favor del Sr. RUDY ARIEL RUIZ DÍAZ GÓMEZ, por el plazo de 12 (doce) meses y la suma total de G. 26.400.000.-

Fernando de la Mora, Paraguay
07 de marzo de 2022.

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

REPÚBLICA DEL PARAGUAY 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; ante la imposibilidad de adquirir un local para subsede de la Oficina Regional del Ministerio de Desarrollo Social en el distrito de Caaguazú que permita operar de manera más cómoda y cerca de los beneficiarios de los Programas Sociales ejecutados en esa zona del país y así poder brindar respuestas rápidas a los casos que se presentan, se ha optado por plantear el arrendamiento en cuestión, por el plazo de 12 meses y cuyo costo asciende a la suma total de G. 26.400.000.-			
CARÁCTER DEL LOCADOR:		PROPIETARIO (PERSONA FISICA)	
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.			
NOMBRES:	Rudy	**DIRECCION:**	Barrio Centenario- Caaguazú.
APELLIDOS:	Ruíz Díaz Gómez.	**TELEFONO:**	0971 430 367.
N° de C.I.	1.392.471	**OBSERVACIONES:**	-
RUC:	1.392.471-0		
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	Cta. Cte. Ctral. N° 21-0122-16.		
DIRECCIÓN	Eugenio A. Garay c/ 15 de agosto y Luis María Argaña- Barrio Centenario.		
DISTRITO/LOCALIDAD	Caaguazú.		
DEPARTAMENTO	Caaguazú.		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	400 m2.		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	100 m2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Sub sede de la Oficina Regional del MDS en el distrito de Caaguazú.		
HABITACIONES	Amplio salón con puertas de blindex y rejas metálicas de protección, baños.		
COCINA	No.		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con aire acondicionado con capacidad de 24.000 BTU, 4 ventiladores de techo, 10 equipos de iluminación, todos los servicios básicos y servicio de recolección de basura, TV cable y circuito cerrado. Área de estacionamiento. -		

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

Anexo 1 - Dictamen DUOC/MDS Nº 04.				
Locacion de Inmueble Determinado para sub sede del MDS (Caaguazu) - ID Nº 410.289.				
SELECCIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL MDS (Sud sede de la oficina regional de Coronel Oviedo)				
Relevamiento de datos y estudio realizado para acreditar razonabilidad el canon a ser abonado				
Precios referenciales de la zona/ Distrito: CAAGUAZU. Tipo: salón o casa p/ oficinas.				
Ítem	Oferentes	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio Total
1	Cipriano Ramos (Carta oferta)	1	3.500.000	3.500.000
2	Diosnel Gonzalez (Carta oferta)	1	3.000.000	3.000.000
3	**Rudy Ruiz Diaz Gomez (Carta oferta)**	**1**	**2.200.000**	**2.200.000**
Precio Referencial - Promedio				**2.900.000**

Observaciones: Busqueda por la web sin registros. Ver reporte RE/MAX Py.

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