Asunción, 07 de Setiembre de 2021.-

Dictamen "Locación de Inmueble determinado para oficinas de la DGE"

I. ANTECEDENTES

El proceso Locación de Inmueble llevado adelante por el MTESS para el "Alquiler de Inmueble para Oficina de la DGE dependiente 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 de las oficinas actualmente ocupadas por la DGE.

Por Memorando D.A. N.º 443 -2021 la Dirección Administrativa – DGAF/MTESS solicita el Visto Bueno de la D.G.A.F. para el Inicio de llamado correspondiente.

Por Memorando U.O.C. N° 239/21 de fecha 11/08/2021 la Dirección UOC hace referencia a la Resolución DNCP N° 2113/2021 *"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. 4° 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 calles ANTEQUERA 730 / C. L.A. DE HERRERA, ubicado en el microcentro de Asunción, la propiedad se encuentra registrada a nombre de la empresa Catsin S.A. con Cta. Cte. Catastral N° 11-0069-02-000.

Se informa asimismo, que el inmueble fue inspeccionado y cuenta con dos Niveles:
Oficina 1er. Nivel: Superficie: 1069 m^2 acceso al edificio planta libre, más oficinas con mamparas, baños sexados, kichinete y garaje para 9 (nueve) vehículos.
Oficina 2do. Nivel: Planta libre más oficinas con mamparas, baños sexados, kichinete.
Estacionamiento en el subsuelo para 15 vehículos aproximadamente.

La Carta Oferta de fecha 31 de agosto de 2021, fue presentada por el "Estudio Jariton" S.A. , 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 así como su garantía de mantenimiento de ofertas.

Abg. Christian Barrios
Dirección Administrativa MTESS

Ministerio de
TRABAJO, EMPLEO
Y SEGURIDAD SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE	Catsin S.A.	DEPARTAMENTO	CAPITAL
APELLIDOS		DISTRITO / LOCALIDAD	ASUNCIÓN
N° DE C.I. / RUC	80028849-1	DIRECCIÓN	Dr. Bestard 716 c/ Prebistero Justo Roman
TELEFONO	021 608 556	OBSERVACIÓN	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES / MANDANTES / INMOBILIARIAS			
NOMBRE	Estudio Jariton S.A.	DIRECCIÓN	Yegros 620 Esq. Azara
APELLIDOS		TELEFONO	021 455 881
RUC	80022272-5	PORCENTAJE DE COMISIÓN	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE CATASTRAL	11-0069-02-000		
DIRECCIÓN	Antequera entre Luis Alberto de Herrera y F.R. Moreno.		
DISTRITO / LOCALIDAD	GRAN ASUNCIÓN		
DEPARTAMENTO	CAPITAL		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	1069 M2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	2761 M2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Uso para oficinas de la Dirección General De Empleo.		
HABITACIONES	-		
COCINA	2		
EN ESTE APARTADO LA CONVOCANTE PODRA DETALLAR OTRAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	Inmueble con bastante espacio para varias oficinas divididas con mamparas		

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 para la Dirección General de Empleo, dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, ubicado sobre las calles ANTEQUERA 730 / C. L.A. DE HERRERA, ubicado en el microcentro de Asunción, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0069-02-000, el inmueble cuenta con dos Niveles:
Oficina 1er. Nivel: Superficie: 1069 m^2 acceso al edificio planta libre, más oficinas con mamparas, baños sexados, kichinete y garaje para 9 (nueve) vehículos.
Oficina 2do. Nivel: Planta libre más oficinas con mamparas, baños sexados, kichinete.
Estacionamiento en el subsuelo para 15 vehículos aproximadamente.

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.-

Abg. Christian Barba
Dirección Administrativa MTESS

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 Oficina de la Dirección General de Empleo, también cabe destacar la cercanía con la que se encuentra del Edificio Central del Ministerio del Trabajo, Empleo y Seguridad Social, siendo, por tanto oportuno su arrendamiento.

Además, el inmueble a ser alquilado reúne los requisitos necesarios para el buen funcionamiento de una oficina pública 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 para dividir por mamparas o divisores, también señalar que hacia los alrededores no hay otro inmueble que llene las expectativas, mas 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 .

Visto la necesidad de contar con un espacio adecuado para el correcto desempeño laboral del personal afectado y así como también el de disponer del espacio necesario para el gerenciamiento eficaz de las dependencias afectadas.

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 caracterist icas 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.

Propietario: Catsin S.A

Denominación	Cantidad	Unid.de Medida	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)	Garantia de Alquiler (IVA Incluido)	Precio Total Alquiler más Garantía (IVA Incluido)
"Alquiler de Inmueble para Oficina de la DGE dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social"	24	MES	46.000.000	1.104.000.000	46.000.000	1.150.000.000

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

Abg. Chri
Dirección

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.

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 como su garantía de mantenimiento de ofertas.

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***

Abg. Christian Berta
Director Administrativo MTESS

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 (venticuatro) 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.

Ministerio de
TRABAJO, EMPLEO
Y SEGURIDAD SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

Paraguay de la gente

PLANILLA DE INFORMACIÓN DEL LLAMADO

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA - DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS		
Nº DEL LLAMADO:			RUBRO/O.G.: 251.-
NOMBRE DEL LLAMADO:	ALQUILER DE EDIFICIO PARA OFICINAS DE LAS DGE.		
MODALIDAD:	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO		
FECHA ESTIMADA DE LA CONTRATACIÓN			
SISTEMA DE ADJUDICACIÓN:	TOTAL (X)	POR LOTE (—)	POR ITEM: (----)
MODALIDAD Y FORMA DE PAGO:	POR EL TOTAL (---)	MENSUAL (X)	A REQUERIMIENTO (—)
MONTO TOTAL:	1.150.000.000.		
PLURIANUAL:	SI (X)	NO (---)	
CONTRATO ABIERTO	SI (—)	NO (---)	
ANTICIPO FINANCIERO:	SI (---) NO (----)	PORCENTAJE:----------	MONTO : Gs.----------
VIGENCIA DEL CONTRATO:	DIAS:----------	MES: 24 (Veinticuatro)	AÑO: ----------
	MONTO P/CADA EJERCICIO:	2021	GS. 184.000.000.-
		2022	GS. 552.000.000.-
		2023	GS. 414.000.000.-
PLAZO DE ENTREGA:	SEGÚN PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES		
LUGAR DE ENTREGA:	OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL		
COMITÉ DE EVALUACIÓN DE OFERTAS			
FUNCIONARIOS DESIGNADOS PARA EVALUACIÓN DE OFERTAS	NOMBRE: ABG. CHRISTIAN BARBA MAZÓ	CARGO: DIRECTOR INTERINO	
	NOMBRE:LIC. ROGELIO RALLO	CARGO: JEFA DEL DPTO. DE SERVICIOS GENERALES	
DESIGNACION DE FISCAL			
FUNCIONARIO DESIGNADO PARA FISCALIZACION DE CONTRATO:	FISCAL TITULAR :		
	FISCAL ADJUNTO :		
OBSERVACIÓN: El llamado obedece a la necesidad de dotar a la Dirección General de empleo de una infraestructura física para el desempeño de funciones.			
FIRMA Y ACLARACIÓN DEL RESPONSABLE			

Abg. Christian Barba