LOCACION DE INMUEBLE – LC N°11/2023
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA ZONA XIII AMAMBAY PARA EL SENEPA" PLURIANUAL – ID N° 437744

DICTAMEN UOC-07 N°39/2023

Asuncion, 30 de Octubre de 2023

Referencia: Locación de Inmueble Determinado para la Zona XIII Amambay para el SENEPA.

ID. N°:437.744

Se ha dado inicio al proceso de elaboracion del presente Dictamen en fecha 30 de Octubre de 2023.

1. ANTECEDENTE

Para iniciar los trámites del proceso de locación de inmueble, propuesto por la Zona según MEMO **N°183/2023 de la Zona XIII Amambay ,** que forma parte del presente expediente.

Para su efecto la Sección de Arquitectura, ha remitido el informe e Inspección Técnica mediante el Memorandum N°45/2023, correspondiente al llamado de Locación de inmuebles para la Zona XIII Amambay con ubicación en el Distrito de Pedro Juan Caballero.

Respecto al Inmueble propuesto por la Zona XIII Amambay la propiedad tiene las siguientes características:

Descripción del Inmueble

- **Propietario:**Mirtha Petrona Torres Gonzalez
- **C.I N°:** 1.445.846
- **Finca:** 4057
- **Cta. Cte Ctal**: 29-0498-18
- **Dirección:** Calle Gral. Bruguez c/ Manuel Dominguez y B.Caballero N°194
- **Distrito:** Pedro Juan Caballero
- **Departamento:** Canindeyu

Sup. Total de Terreno:400,00m2 segun Titulo
Area Edificada Aproximada :225,4700 m2 aproximadamente

Consideraciones Generales: El inmueble a ser alquilado se encuentra bien ubicado, en cercanías del centro de la ciudad, sobre empedrado, a cuadras de la ruta de acceso a la ciudad, de fácil acceso para los funcionarios como para la población en general, quienes constantemente acuden al SENEPA

Especificaciones del terreno

Segun Titulo de Propiedad el Inmueble cuenta con 225,47 m2 ,y asi se pudo constactar el area total construida llega aproximadamente a 142,00 m2. El inmueble a ser alquilado para la sede de la Zona de la Zona III Amambay posee buena ubicacion,sobre la Calle Gral. Bruguez c/ Manuel Dominguez y B.Caballero ,Distrito de Pedro Juan Caballero Dpto. De Amambay con facil acceso.

Estructura Edificio: Amplio inmueble cuenta con 8 (ocho) Habitaciones para oficina Administrativa , en el fondo un enorme salon, puertas corredizas, cerrado con blindex, con cielo raso en todas las y patio totalmente empastado y en otros sitios externos con pisos ceramicos , cuenta cuatro servicios Higienicos en buen estado uy una cocina equipada. Tres A.A son de Propietaria del inmueble y estos funcionan perfectamente de Construccion con techo de chapa eternit con cielo raso en todas las habitaciones .

Cuenta ademas con un sistema de camaras de circuito cerrado, con 16 camaras, todas en uso,el inmueble se encuentra totalmente amurallado, con un elevado porton.

Cuenta ademas con un amplio corredor de 16,00 x 3,50 m, con estructura metalica y techo de fibrocarbonato , espacio ideal para estacionamiento vehicular de la Institucion.

Lic. Arturo E. Muñoz A.
Jefe Dpto. y Responsable de la UOC
SENEPA

El edificio se halla en muy buenas condiciones, cuenta con servicios higiénicos en buen estado, con un amplio patio Totalmente amurallado con porton con rejas metalicas peatonal.

Servicios con que cuenta: Servicios de agua corriente electricidad ANDE, Agua Corriente (ESSAP) todo en buenas condiciones. El desague cloacal se realiza a travez de pozo ciego pues la ciudad no cuenta con ese servicio publico.

Observación: Es importante indicar que el Local cuenta con la infraestructura necesaria para la realizacion de actividades del taller y la guarda de vehiculos de la Institucion.

Análisis Costo – Beneficio-Ubicación Estratégica

En primer lugar, se considera muy buena ubicación del inmueble, con todos los beneficios necesarios, lo primordial de fácil acceso, tanto vehicular como peatonal de manera que particulares como tambien funcionarios en gral pueden acceder rapidamente y sin inconvenientes a los servicios que el SENEPA no cuenta con local propio en zona del Pais y tampoco cuenta con presupuesto para la adquision de un inmueble del Distrito de Pedro Juan Caballero Dpto. De Amambay.

En cuanto a la elección del inmueble es el único que reúne todas las condiciones tiene muy buena ubicación y se establece que prácticamente no existen interesados en ceder en locación sus inmuebles, debido a los costos para acceder a las documentaciones solicitadas para formalizar el contrato. Se debe considerar la necesidad de la Zona por lo que se hace necesario que se proceda el llamado de la locación. Es importante recalcar que el local cuenta con la infraestructura necesaria.

Otro punto importante a considerar, se debe considerar la muy buena ubicación que tiene el inmueble, con todos los servicios, de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, fácil para todos aquellos ciudadanos que constantemente se acercan a la institución buscando algún tipo de servicios que el SENEPA ofrece. Así también de fácil acceso para los funcionarios que deben acudir a su lugar de trabajo. Además, se debe considerar la falta de local propio del SENEPA en esta lejana ciudad, desde este sitio la Jefatura, funcionarios podrán seguir realizando las actividades de control y vigilancia de vectores.

Por los motivos citados y en consideracion a la ausencia de inmuebles en la zona, luego de realizar la verificacion de la construcción, está dependencia técnica considera que el inmueble, reúne las condiciones edilícias, necesárias para que él Sector realize sus actividades. Es decir el inmueble **cumple** con las condiciones requeridas por la convocante.

EL COSTO DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO;

De acuerdo a los Valores promedio de la Zona y atendiendo a las condiciones del Inmueble Conforme a la disponibilidad presupuestaria queda fijado el costo mensual de Gs.7.600.000 (Siete millones Seiscientos mil).

Lic. Arturo E. Nuñez A.
Jefe Dpto. Tecnico de Apoyo a la Gestion
y Responsable de la UOC
SENEPA

LOCACION DE INMUEBLE – LC N°11/2023
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA ZONA XIII AMAMBAY PARA EL SENEPA" PLURIANUAL – ID N° 437744

Analisis de Precio Referencial

Contratos Suscriptos – Adjudicación Anterior

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo Total	Detalle/Fuente
1	80131502-003	Locación de Inmueble para la Zona XIII- Cordillera del SENEPA	12	Mes	7.600.000	91.200.000	ID N°381119

Contratos Suscriptos - (Histórico de Precios de la DNCP)

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo Total	Detalle/Fuente
1	80131502-005	Locacion de Inmueble sede Deposito de Pedro Juan Caballero del Ministerio Publico	24	Mes	9.000.000	216.000.000	ID N°321031

VERIFICACION Y ANALISIS DE LA OFERTA

Verificación de Documentos Requeridos

Luego del Análisis de dichas documentaciones pasamos a dar calificación conforme se Observa en el Siguiente cuadro:

	DOCUMENTACIONES	CALIFICACION
a)	Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;	CUMPLE
b)	Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente según NUMERO 4270164636892	CUMPLE
c)	En caso de ser persona jurídica, fotocopia simple de la Constitución, inscripta en los registros públicos y de los estatutos sociales con sus modificaciones, si las hubiere	NO APLICA
d)	Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio	NO APLICA
e)	En caso que suscriba la oferta otra persona en representación del titular del inmueble, deberá acompañar una fotocopia simple de su cédula de identidad y del poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo en los actos. No es necesario que el Poder esté inscripto en el Registro de Poderes.	NO APLICA

Lic. Arturo B. Núñez A.
Jefe Dpto. Tec. y Responsable de la UOC
SENEPA

f)	Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente segun Comprobante de Ingreso N°001-003-0099478 No adeuda impuesto	CUMPLE
g)	Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble.	CUMPLE
h)	Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 y de integridad conforme al artículo 20, inc. w), ambos de la Ley N° 2051/03, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución N° 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.	CUMPLE
i)	Informe de Condición de dominio según Entrada N° 13060104 Fecha de Entrada 14/07/23	CUMPLE
j)	Certificacion de Cuenta Bancaria Banco BNF Cuenta Corriente N°0001004000440117	CUMPLE

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 7° DE LA RESOLUCIÓN N°4441/2021 EN LOS SIGUIENTES INCISOS:

d) El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles: Se debe exponer un análisis en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten 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). **NO POSEE GRAVAMENES**	CUMPLE
e) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa, **presento y no adeuda Impuesto.**	CUMPLE

1. CAPACIDAD LEGAL DEL OFERENTE CON RESPECTO A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN LOS INCISOS "A" y "B" DEL ARTICULO 40° DE LA LEY Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS:

Se confirmará que el Oferente no se encuentra comprendido en las prohibiciones establecidas en el Artículo 40, Incisos "a)" y "b)" de la Ley Nº 2051/2003 – "De Contrataciones Públicas", los cuales traemos a colación para una mejor comprensión: *Art. 40°. Prohibiciones y Limitaciones para presentar propuestas o para Contratar: No podrán presentar propuestas en los procedimientos de contratación previstos en esta ley, ni contratar con los organismos, entidades y municipalidades:*

a) los funcionarios o empleados públicos que intervengan en cualquier etapa del procedimiento de contratación, y que tengan interés personal, familiar o de negocios con el proveedor o contratista, incluyendo aquellas personas con las que pueda resultar algún beneficio para ellos, su cónyuge o sus parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto grado, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios, accionistas o sociedades de las que el funcionario o empleado público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte en los últimos seis meses;

Procedemos a verificar que el Oferente haya proporcionado en forma satisfactoria la Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones y limitaciones establecidas en el Artículo 40° de la Ley N° 2051/03.
Una vez verificado, si las personas o sus representantes se hallan comprendidas en el presupuesto del Art. 40°, inciso "a" de la Ley Nº 2051/03 – "De Contrataciones Públicas", concluimos que la misma no tuvo intervención en ningunas de las etapas del procedimiento de contratación pública de referencia.

b) *quienes conforme a la Ley de la Función Pública se encuentren imposibilitados;*
Paso siguiente, procedemos a analizar lo establecido en el inciso "b" del Art. 40° de la Ley Nº 2051/03 – "De Contrataciones Públicas", el cual establece cuanto sigue: *"quienes conforme a la Ley de la Función Pública se encuentren imposibilitados" …*
Atendiendo lo dispuesto en el presente artículo, se podrá recurrir a fuentes públicas o privadas de información, para verificar los datos proporcionados por los Oferentes. Si se confirma que el Oferente

Lic. Arturo E. Nuñez
Jefe Gdo. Tec. y Apoyo Adm.
y Responsable de la UOC
SENEPA

posee impedimentos, la oferta será rechazada y se remitirán los antecedentes a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

Se ha procedido a descargar la CONSTANCIA DE SER O NO FUNCIONARIO PUBLICO, cuyo reporte impreso forma parte de este Dictamen.

Se deja constancia que la información se encuentra disponible en https://www.paraguay.gov.py, lo cual garantiza que son datos íntegros, confiables y verificables, emitidos por cada una de las instituciones según el siguiente cuadro:

N°	EMPRESA	CI N°	NUMERO DE CONSTANCIA	Observación
1	MIRTHA PETRONA TORRES GONZALEZ	1.445.846	4912930	NO REGISTRA DATOS

INHABILITADOS POR LA DNCP:

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/2003 – De Contrataciones Públicas, Artículo 40, Inciso d), se deja constancia de la Sra. Mirtha Petrona Torres Gonzalez no se encuentra en el registro de inhabilitados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para presentar propuestas en los procedimientos de contratación y contratar con los organismos, entidades y municipalidades.

2. **ESTIMACIÓN DE COSTOS**: se procede a analizar si el costo ofertado por la firma para el ítem, se aparta sustancialmente de la estimación de costos y si es de ejecución posible a fin de garantizar al Estado las mejores condiciones de contratación.

Este inmueble cumple con la necesidad de contar con la infraestructura, El mismo será destinado para Zona III Sector 1 es importante contar con un local amplio ,cual hace prevalecer el interés de contar con un lugar de resguardo en su momento siendo este inmueble lo suficientemente amplio para el resguardo.

Conforme a la Resolución DNCP N° 4441/2021 el cual abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021, se procedió al análisis del precio ofertado donde el precio mensual que abonara el MSPBS se ajusta al canon establecido en la presente Resolución ya que los mismos se encuentran acordes al valor promedio de la zona y el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

Nº	Descripción	Finca/ Cta. Cte. Ctral	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	MIRTHA PETRONA TORRES GONZALEZ				% DE VARIACION
					Unidad de Medida	Precio Unitario Gs. IVA incl.	Monto Total Gs. IVA incl.		
1	Locación de Inmueble Determinado para la Zona XIII Amambay del SENEPA - Plurianual.	Finca N°4057 Cta. Cte. Ctral N° 24-0498-18	Situado en la Calle Gral. Bruguez C/ Manuel Dominguez y B. Caballero Distrito de Pedro Juan Caballero	24	Meses	7.600.000	182.400.000	182.400.000.	0%
TOTAL GENERAL IVA incluido						7.600.000	182.400.000	182.400.000.	0%

Lic. Arturo E. Nuñez A.
Jefe Dpto. Téc. de Apoyo a la Gestión
Responsable de la UOC
SENEPA

LOCACION DE INMUEBLE – LC N°11/2023
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA ZONA XIII AMAMBAY PARA EL SENEPA" PLURIANUAL – ID N° 437744

CONCLUSIÓN:

Habiendo concluido el análisis conforme a los criterios establecidos en la Resolución DNCP N° 4441/2021 por la cual se reglamenta los procedimientos para la Locación de Inmueble sus modificaciones y Renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021, la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y el Decreto Nº 2992/19 que lo reglamenta y seleccionando la oferta económicamente más favorable y que cumple sustancialmente con todos los requerimientos de calificación,
ELEVAR A CRITERIO DE LA MAXIMA AUTORIDAD DONDE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE SELECION Y SE AUTORIZA LA ADJUDICACION del llamado a **LC N°11/2023 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA ZONA XIII AMAMBAY PARA EL SENEPA" ID N°437.744 A LA SRA. MIRTHA PETRONA TORRES GONZALEZ** se recomienda la adjudicación de acuerdo al siguiente detalle:

Nº	Descripción	FINCA/ CTA. CTE. CTRAL	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	MIRTHA PETRONA TORRES GONZALEZ		
					Unidad de Medida	Precio Unitario Gs. IVA incl.	Monto Total Gs. IVA incl.
1	Locación de Inmueble Determinado para la Zona XIII AMAMBAY del SENEPA - Plurianual.	Finca N°4057 Cta. Cte. Ctral N° 29-0498-18	Situado Situado en la Calle Gral. Bruguez C/ Manuel Dominguez y B. CaballeroDistrito de Pedro Juan Caballero	24	Meses	7.600.000	182.400.000
TOTAL GENERAL IVA incluido							182.400.000

Guaraníes: Ciento Ochenta y dos millones cuatroscientos mil. -

Es mi Dictamen.

Lic. Arturo Enrique Núñez Arce
Jefe del Dpto. de Apoyo Técnico Administrativo
y Responsable de la U.O.C