"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN"
PLURIANUAL 2022-2024. AD REFERÉNDUM.
ID. 410.007

DICTAMEN DUOC Nº 08/2022

I. ANTECEDENTES

Por Memorándum DUOC N° 456/2021, de fecha 16/12/2021, la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones, informa a la Dirección General de Administración y Finanzas sobre el vencimiento del Contrato de alquiler del inmueble utilizado actualmente por la institución como Oficinas administrativas en la ciudad de Asunción, se comunica a los efectos de conocer si la institución seguirá utilizando el inmueble alquilado, de tal forma a consultar a la firma propietaria sobre su intención de seguir contratando con la institución.----------

Por Memorándum N° 1639/2021,la Dirección Administrativa solicita la continuidad del alquiler del local, por lo que, a fin de dar curso a lo solicitado, la Dirección Unidad Operativa de Contrataciones remitió a la firma propietaria, COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A., la intención de continuar con el alquiler del local, conforme al pedido interno, así también, se pone a su conocimiento, que en caso de aceptar la propuesta, ya no será factible la figura de la renovación de contrato, sino de un nuevo proceso de locación; esto debido a las disposiciones establecidas en el artículo47 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", el artículo 98 del Decreto N° 2992/2019 y el artículo 20 de la Resolución DNCP N° 4441/2021 que establecen que las renovaciones de contratos de locaciones de inmuebles podrán ser realizadas... *"hasta por dos periodos contractuales consecutivos"*.----------

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Que, la firma propietaria del inmueble, COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. a través de sus representantes, presenta su oferta de alquiler, por un periodo de 24 (veinte y cuatro) meses, por el monto mensual de Gs. 26.188.800 (Guaraníes Veinte y seis millones ciento ochenta y ocho mil ochocientos) y monto total de Gs. 628.531.200 (Guaraníes Seiscientos veinte y ocho millones quinientos treinta y un mil doscientos), así mismo, presenta los documentos de rigor solicitados. A continuación se detallan los datos del inmueble:

Descripción	Propietario	Finca N°/ Cuenta Corriente catastral N°	Domicilio/ Distrito / Localidad
LOCACIÓN DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, PARA LOCAL DE LAS OFICNAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA	COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	12-0984-07	Avda. Mcal. López N° 2029 esq. Acá Carayá, Asunción, Departamento Central

III. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

En cuanto a los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es considerado como el adecuado para satisfacer las necesidades de la Convocante, se destaca la ubicación estratégica del local, teniendo en cuenta que se encuentra cerca de otras dependencias de la institución, así mismo, se destaca que es un local bastante amplio como para albergar a toda la parte administrativa del MINNA (financiera, administrativa, recursos humanos, etc.), la cantidad de dependencias con que cuenta el inmueble es de suma importancia porque son suficientes para cumplir con los objetivos de la institución.----------

LIC. CARLOS M. LISBOA
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

IV. ANÁLISIS DE COSTO DEL INMUEBLE SELECCIONADO

El monto mensual del alquiler del inmueble asciende a la suma de Gs. 26.188.800 (Guaraníes Veinte y seis millones ciento ochenta y ocho mil ochocientos) IVA incluido, multiplicado por el plazo de 24 meses que asciende al monto total de Gs. 628.531.200 (Guaraníes Seiscientos veinte y ocho millones quinientos treinta y un mil doscientos), IVA incluido, por lo que el canon mensual se encuentra dentro del límite establecido y acorde a la infraestructura del inmueble y al uso que se le dará. Cabe destacar que el inmueble cuenta con dos plantas y otra dependencia en la parte posterior del inmueble, cuenta con 22 (veinte y dos) oficinas con aires acondicionados, brindando espacio suficiente para todos los funcionarios, sanitarios y espacio para el garaje. ----------

Descripción	Propietario	Cantidad de meses	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
LOCACIÓN DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, PARA LOCAL DE LAS OFICNAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA	COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	24	***Gs. 26.188.800 (Guaraníes Veinte y seis millones ciento ochenta y ocho mil ochocientos)***	***Gs. 628.531.200 (Guaraníes Seiscientos veinte y ocho millones quinientos treinta y un mil doscientos)***

V. VERIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE DOCUMENTACIONES

A continuación, se detalla el análisis de las documentaciones presentadas por la firma COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.:

	COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
Documentaciones requeridas	**Cumple/No cumple**
Carta oferta de alquiler de inmueble incluyendo en su texto tanto la Declaración Jurada del artículo 40 de la Ley 2051/03 como la Declaración Jurada sobre trabajo infantil.	CUMPLE
Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta.	CUMPLE
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente o constancia de no ser contribuyente.	CUMPLE
Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.	CUMPLE
Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble.	CUMPLE
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.	CUMPLE
Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio)	CUMPLE
Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la Dirección General de Registros Públicos.	CUMPLE
Certificado de Cumplimiento con la Seguridad Social o Certificado de no estar inscripto.	CUMPLE
Certificado de no encontrarse en Quiebra o en convocatoria de acreedores expedida por la Dirección General de Registros Públicos.	CUMPLE
Certificado de no hallarse en Interdicción Judicial expedida por la Dirección General de Registros Públicos.	CUMPLE
Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.	CUMPLE

LIC. CARLOS VILLASBOA
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

VI. VERIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD LEGAL

De conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03, modificado por Ley N° 6716/2021,se procede al análisis del cumplimiento de dichos criterios por parte del oferente, verificándosea través de la página web https://www.paraguay.gov.py, que el Ing. Ignacio Luis Vierci (Director), con C.I. N° 1.059.665 y el Ing. Benito Arce Bogado (Director), con C.I. N° 361.881, no registran datos como funcionarios públicos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH), según el Certificado N° 2759280 y N° 2759291 respectivamente.----------

Así mismo, también se realizó la verificación de no estar en el registro de inhabilitados para contratar con el estado paraguayo, en la página web www.contrataciones.gov.py, portal del sistema de información de las contrataciones públicas, donde se constata que la firma COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. no se encuentra inhabilitada.----------

VII. CONCLUSIÓN YRECOMENDACIÓN:

Una vez realizados todos los análisis establecidos conforme a la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", el Decreto N° 2.992/2019 que lo reglamenta, la Resolución N° 4441/2021 "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", se concluye que el inmueble ofertado por la firma COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. reúne todas las condiciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad trazada por la Convocante (contar con un local amplio y con dependencias necesarias para el funcionamiento de la parte administrativa de la institución) y cumple con todos los requerimientos establecidos para la presente locación de inmueble.----------

Los recursos presupuestarios para la presente locación se encuentran sujetos a la aprobación del Programa Anual de Contrataciones 2022 de la institución en el OG 250 – "Alquileres y Derechos" y los rubros correspondientes a los Ejercicios Fiscales 2023 y 2024 se encuentran sujetos a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de esos años y sus respectivos Decretos reglamentarios. ----------

Portodo lo expuesto precedentemente, ésta Dirección recomienda a la Máxima Autoridad Institucional aprobar y autorizar el procedimiento de selección del inmueble y adjudicar el proceso de **"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN. PLURIANUAL 2022-2024. AD REFERÉNDUM. ID. 410.007"** a la oferta presentada por la firma **COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. (RUC: 80000040-4),** por el monto total de **Gs. 628.531.200 (Guaraníes Seiscientos veinte y ocho millones quinientos treinta y un mil doscientos)**, salvo mejor parecer. ----------

Asunción, 24 de febrero de 2022

Lic. Carlos Villasboa
Director
Dirección Unidad Operativa de Contrataciones

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo–Beneficios Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN. PLURIANUAL 2022-2024. AD REFERENDUM. ID. 410.007.

Que, el Ministerio de la Niñez y la Adolescencia no cuenta con locales propios y tampoco dispone de recursos en el objeto de gasto respectivo para destinar a la adquisición de inmuebles, por lo tanto, de tal forma a cumplir con los objetivos institucionales de manera eficaz y eficiente, opta por la modalidad de locación de inmueble en lugar de adquisición de inmueble.

Que, en razón a que las atenciones que se brindarán y los objetivos a ser cumplidos, el local a ser arrendado por la institución debe permanecer sin pausa durante todo el año, por lo que se hace necesario garantizar el alquiler del local.

En cuanto a la relación costo-beneficio se menciona que, el canon mensual en concepto de locación, se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación y se tienen en cuenta las ventajas que ofrece en cuanto a infraestructura, adecuada ubicación y costo que enmarcan la locación dentro de los Principios Generales de Economía y Eficiencia, establecidos en el artículo 4º de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.

Que, de acuerdo a lo establecido en la Ley 2051/03 y demás reglamentaciones mencionadas precedentemente, la modalidad a ser implementada es de Locación de inmueble determinado, puesto que el canon mensual es inferior a los 1.000 (mil) jornales mínimos legales.

Descripción	Propietario	Cantidad de meses	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
LOCACIÓN DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA	COMPAÑÍA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	24	***Gs. 26.188.800 (Guaraníes Veinte y seis millones ciento ochenta y ocho mil ochocientos)***	***Gs. 628.531.200 (Guaraníes Seiscientos veinte y ocho millones quinientos treinta y un mil doscientos)***

CARÁCTER DEL LOCADOR	Propietario.		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Compañía de Desarrollo Inmobiliario S.A.	DIRECCIÓN:	Oliva N° 845 entre Ayolas y Montevideo, Asunción
APELLIDOS:	-	TELÉFONO:	021-414-1000
N° DE C.I.	-	OBSERVACIONES:	Ninguna.
RUC:	80000040-4		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	Compañía de Desarrollo Inmobiliario S.A.	DIRECCIÓN:	Oliva N° 845 entre Ayolas y Montevideo, Asunción
APELLIDOS:	-	TELÉFONO:	021-414-1000
N° DE C.I.	-	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	80000040-4	OBSERVACIONES:	Ninguna.

LIC. CAR[illegible] ASBOA
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL	12-0984-07
DIRECCIÓN	Mcal. López N° 2029 e/ Acá Carayá
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción
DEPARTAMENTO	Central
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO	1227 m^2
SUPERFICIE EDIFICADA	1027 m^2
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Oficinas administrativas
HABITACIONES	22 (veinte y dos)oficinas
COCINA	1 (uno)
DATOS COMPLEMENTARIOS	6 (seis) sanitarios, 1 (uno) sala de reuniones, 1 (uno) salón auditorio, patio y estacionamiento.

LIC. CARLOS VILLASBOA
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia