SECRETARIA NACIONAL DE INTELIGENCIA
Dirección de Administración y Finanzas

DICTAMEN UOC Nº 01/2023

Referencia: **"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA SNI – AD REFERENDUM - PLURIANUAL" ID Nº 433726**
Modalidad: Locación de Inmueble Determinado

Asunción, 25 de AGOSTO de 2023

Con relación a la estimación de precios para la Contratación de referencia, la Dirección de Administración y Finanzas de la Secretaría Nacional de Inteligencia (SNI), quien se encuentra Encargada de la Unidad Operativa de Contrataciones, formula el presente Dictamen de conformidad a la reglamentación dispuesta por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas mediante Resolución DNCP Nº 1890/2020.

I. MARCO LEGAL:

a. La ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Sección Tercera. De la Locación de Bienes Inmuebles.

b. El Decreto 2992/2019 que reglamenta la Ley N° 2051/03, en su Artículo 98°, dispone: "Locación de inmuebles: en la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble".

c. La Resolución DNCP Nº 4441/2021 "Por la cual se reglamentan los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP Nº 2113/2021".

II. ANTECEDENTES:

a. Individualización del Inmueble

La Dirección de Administración y Finanzas a través de la Nota Nº 47/2023, solicita a la Inmobiliaria Gorostiaga el Presupuesto para Alquiler del Inmueble sito en la calle Molas López Nº 542., Cta. Cte. Ctral. Nº 15-0521-07; 15-0521-08; 15-0521-22; 15-0521-23 y 15-0521-24

La vigencia del arrendamiento del inmueble será desde el 04 de setiembre del 2023 al 03 de setiembre del 2024

b. Justificación del motivo por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad.

El inmueble individualizado más arriba será utilizado por esta Secretaria de Estado, y cuenta con las condiciones óptimas de infraestructura edilicia para el normal desarrollo de las funciones de esta Secretaria de Estado, dispone de conexiones para equipos informáticos, sistema de

P. Fredys Aguero
Director de Administración y Finanzas
Secretaría Nacional de Inteligencia

electricidad, iluminación, línea telefónica, muebles, baño privado, kitchenette y estacionamiento dentro del edificio sin costo adicional.

c. **El análisis costo-beneficio de optar por el arrendamiento y la imposibilidad de adquirir el inmueble.**

A fin de contar con Saldo Presupuestario para el costo de arrendamiento dentro del Subgrupo del Objeto de Gasto 250 para el ejercicio Fiscal 2023.

La presente Contratación se realiza con la Denominación: "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA SNI – AD REFERENDUM - PLURIANUAL" PAC Nº 433726.

El costo de Alquiler mensual es de Gs. 40.000.000 (guaraníes cuarenta millones) incluido el Impuesto al Valor Agregado, garantía Gs. 40.000.000 (guaraníes cuarenta millones) y el costo total por el periodo de 12 (doce) meses asciende a Gs. 520.000.000 (guaraníes quinientos veinte millones) incluido el Impuesto al Valor Agregado.

El canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación, en el mismo sentido, cabe señalar que la adquisición de un inmueble resulta muy costosa, y atendiendo que en el Presupuesto Vigente para el presente ejercicio fiscal no contempla disponibilidad de créditos presupuestarios en el grupo del Objeto del Gasto 510 "Adquisición de Inmuebles" ni en el grupo del Objeto del Gasto 520 "Construcciones", motivo por el cual no es factible la adquisición o la construcción de un inmueble en el mediano plazo.

Asimismo, forma parte del presente el formulario de Análisis de Costo-Beneficio.

a) A los efectos de la verificación del cumplimiento de los incisos d), e) y f), se detalla el presente cuadro:

Requisitos Documentales	Cumple/No cumple
Análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee 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). Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.	Presenta pago de impuesto inmobiliario y tasas especiales y Declaración Jurada de Solicitud de Documentos ante la Dirección General de Registros Públicos del Informe de Condiciones de Dominio con la respectiva Liquidación Nº 37358542H, 37358550G, 37358555L, 37358562J, 37358533H, el mismo es aceptado y deberá presentar para la suscripción del contrato.
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 N° 2051/2003.	Presenta Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Art. 40 y de integridad establecida en el Art. 20 inciso "w" de la ley N° 2051/03. Asimismo, se ha verificado que los socios no se encuentren registrados como funcionarios del Estado. Conforme al reporte del SINARH se evidencia que los mismos NO registran datos como funcionarios del estado. Por lo que se concluye que no están comprendidos

C.P. Fredys Agüero
Director de Administración y Finanzas
Secretaría Nacional de Inteligencia

	en las prohibiciones establecidas en el Art. 40 incisos a) y b) m) y n) de la Ley N° 2051/03.
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° 6355/2019.	Ley Nº 6919 "Que modifica varios artículos de la Ley Nº 5033/2013 'Que reglamenta el artículo 104 de la Constitución Nacional, de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos de los funcionarios públicos" y deroga la Ley Nº 6355/2019".
Fotocopia simple de la Cédula de Identidad del representante de la firma. Poder del representante en caso de firmar otra persona.	Cumple.
Nota de Presupuesto debidamente firmada.	Cumple.
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.	Cumple.
Cumplimiento con el Seguro Social.	Cumple.

III. CONSIDERACIONES:

Conforme a la verificación y análisis de las documentaciones presentadas por la Inmobiliaria Gorostiaga SA, CUMPLE con las condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Cabe mencionar, que el inicio del proceso de Locación de Inmueble determinado y la emisión del presente dictamen, se realizan con anterioridad a la fecha de fenecimiento del contrato vigente, conforme a lo establecido en el Art. 11 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

Asimismo, el inmueble ha sido debidamente individualizado, se justifica también la elección del mismo y el costo del alquiler se encuentra dentro de los rangos para la financiación, así como los trámites realizados a fin de contar con Disponibilidad Presupuestaria para el efecto, dentro del Presupuesto General de Gastos de la Nación para el presente ejercicio fiscal. El monto correspondiente al Ejercicio Fiscal 2024, se encuentra supeditado a la aprobación de la partida presupuestaria de dicho ejercicio.

a. Documentos respaldatorios de la estimación de costos:

La Nota Nº 47/2023, solicita a la Inmobiliaria Gorostiaga el Presupuesto para Alquiler del Inmueble sito en la calle Molas López Nº 542. A la cual la Inmobiliaria responde por Nota de Fecha 19/07/2023, acompañada del Presupuesto de precio estimado para la contratación solicitada, conforme se desglosa a continuación:

Ítem	Descripción	Precio de Referencia Unitario Gs.
1	LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USO DE LA SNI (MOLAS LOPEZ Nº 542)	40.000.000
2	GARANTIA	40.000.000

J. P. Fredys Agüero
Director de Administración y Finanzas
Secretaría Nacional de Inteligencia

b. Metodología de obtención de precio de referencia:

La metodología utilizada para la obtención de Precios Referenciales de la Locación de Inmueble (Determinado) Nº 1/2023 para la SNI (Molas López Nº 542), fue realizada con un solo precio, según carta oferta. En ese sentido la DAF, que dicho inmueble cumple con los requerimientos de Seguridad indispensables para esta Secretaría de Estado, no conociéndose en la zona otro inmueble de similares características que puedan satisfacer las necesidades básicas para el funcionamiento de la SNI.

IV. CONCLUSION:

Por tanto, en cumplimiento a lo establecido en el Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera de la ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y a la Resolución DNCP 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 ha comprobado la justificación pertinente respecto a los motivos de la selección del inmueble y la relación costo-beneficio.

Por lo expuesto esta Dirección recomienda aprobar y adjudicar, la Locación de Inmueble determinado Nº 01/23 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USO DE LA SNI (MOLAS LOPEZ Nº 542)" - ID Nº 433726, a la firma **Inmobiliaria Gorostiaga SA**. por el periodo de 12 (doce) meses por un monto total de Gs. 520.000.000 (guaraníes quinientos veinte millones) incluido el costo de la Garantía y el Impuesto al Valor Agregado.

Es mi dictamen.

CP FREDYS AGÜERO, Director
Dirección de Administración y Finanzas
Responsable de la UOC

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY
DIRECCION DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
SECRETARIA NACIONAL DE INTELIGENCIA

Anexo I

Ítem	Descripción	Cta. Cte. Ctral. Nº	Domicilio/Distrito/Localidad	Cantidad	Costo Mensual IVA Incluido Gs.	TOTAL IVA Incluido Gs.
1	LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USO DE LA SNI (MOLAS LOPEZ Nº 542)	15-0521-07; 15-0521-08; 15-0521-22; 15-0521-23 y 15-0521-24	Molas López Nº 542/Asunción	12 meses	40.000.000	480.000.000
2	GARANTIA			1	40.000.000	40.000.000

Locación de inmueble determinado

DATOS REQUERIDOS (Formulario Estándar para Costo Beneficio RES. DNCP N° 4441/2021)

CARÁCTER DEL LOCADOR	PROPIETARIO		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	GOROSTIAGA INMOBILIARIA S.A.	DIRECCIÓN:	SAN MARTIN 525 ESQ.DR MOISES BERTONI
APELLIDOS:		TELÉFONO:	
N° DE C.I.		OBSERVACIONES:	
RUC:	80022185-0		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	VICTORIA	DIRECCIÓN:	SAN MARTIN 525 ESQUINA DR MOISES BERTONI
APELLIDOS:	GOROSTIAGA ZAVALA	TELÉFONO:	021-615-111
N° DE C.I.	4.046.797	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIONES:	DIRECTOR TITULAR
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	15-0521-07;15-0521-08;15-0521-22;15-0521-23;15-0551-24		
DIRECCIÓN	AVENIDA MOLAS LOPEZ N°542		
DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCION		
DEPARTAMENTO	CAPITAL		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	2280 M2		
SUPERFICIE EDIFICADA	1221M2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	USO OFICINAS ADMINISTRATIVAS		
HABITACIONES	DOCE APROXIMADAMENTE		
COCINA	COMPLETAMENTE AMOBLADA		
DATOS COMPLEMENTARIOS			