DICTAMEN UOC N° 05/2023

Paraguarí, 13 de marzo de 2023.-

REF: Alquiler de local determinado para servicios de salud.

MARCO LEGAL

La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en su Art. 44 y siguientes, así como los Decretos N° 21909/03 y 2992/19, y la Resolución DNCP N° 1494/2018, concordantes con el presente procedimiento, establecen los lineamientos y condiciones necesarias para realizar la locación de inmuebles.

ANTECEDENTES

Carta oferta del inmueble	10 de marzo de 2023
Oferente/Locatario	Damasia Rolón de Cáceres
Solicitud de la dependencia requirente	Sria. de Salud, en fecha 29 de diciembre de 2022.
Plurianual:	No.
Vigencia:	Hasta el 31 de diciembre de 2023.
Costo – Beneficio	Se adjunta

INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO

Ubicación del inmueble: Gral. Aquino entre Colón y Gral. Bruguéz – ciudad de Paraguarí.

JUSTIFICACIÓN DEL POR QUÉ EL INMUEBLE ES EL ÚNICO QUE PUEDE SATISFACER ADECUADAMENTE LAS NECESIDAD Y REQUERIMIENTOS DE LA ENTIDAD

La Gobernación de Paraguarí es una institución de carácter social que brinda, entre otros servicios, la asistencia primaria de salud con provisión gratuita de medicamentos a personas de escasos recursos económicos.

Desde hace 4 años la Secretaría de Salud, dependiente de la Gobernación de Paraguarí ha estado funcionado en un inmueble fuera de la sede central de la institución. Esto debido a que la estructura edilicia actual de la institución no cuenta con un lugar acorde para lo ya mencionado en el párrafo anterior.

Entonces, la limitada infraestructura de la sede de la Gobernación de Paraguarí impide satisfacer esta necesidad, ya que donde se encuentra la sede, además se encuentran las distintas secretarías y dependencias propias de la Institución.

El local determinado para la locación situado en la calle Gral. Aquino entre Colón y Gral. Bruguéz de la ciudad de Paraguarí cuenta con la infraestructura adecuada acorde a los requerimientos para el funcionamiento de la Secretaría de Salud de la Institución, con todas las comodidades; además, posee un espacio suficientemente amplio que podrá ser utilizado como Sala de Espera, y un tinglado para el resguardo de las ambulancias de la Institución.

Marcelo D. Valenga
Jefe de UOC

Capacidad y ambiente: Como punto importante respecto a esta locación, el local mencionado reúne las características necesarias para garantizar la seguridad y comodidad tanto de los funcionarios como del público en general que acude hasta esa dependencia. Es por ello que la locación se considera fundamental para el cumplimiento de uno de los objetivos de la institución en materia de salud, el cual es el de brindar una atención acorde a las necesidades de las personas que acuden hasta ese lugar en busca de la solución a sus problemas de salud.
El inmueble a arrendarse se encuentra en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento como ser pinturas, herrajes, techo, pisos, puestos de distribución de energía eléctrica, acondicionadores de aire, baños modernos y la suficiente infraestructura para conexión de equipos informáticos y equipos de salud. No se visualizan goteras ni humedad.

Análisis de costo – beneficio: En cuanto a este punto, se manifiesta que el monto mensual del alquiler se adecua a los precios de mercado para esta zona por el tipo de inmueble que se desea arrendar. Así mismo, al ser de fácil acceso tanto vehicular como peatonal y el hecho de encontrarse asentado en el centro de la ciudad de Paraguarí, otorga las ventajas de acceso y oportunidad se encuentran enmarcadas en el Principio de Economía y Eficiencia establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas". Todo el análisis se encuentra expuesto en el Formulario de análisis de Costo – Beneficio incluido en este dictamen.

Ubicación estratégica: Como ya se menciona en el análisis de costo – beneficio, el local se encuentra ubicado en zona céntrica, a 200 metros del Mercado de Paraguarí y la parada de Ómnibus de la línea Paraguarí, por lo que posibilita a las personas a acudir al local de salud de la Institución.

Único inmueble con estas características y disponible para arrendar: Cabe señalar que en la zona no se conoce de otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer los requerimientos para el funcionamiento de un local para atención primaria de la salud, con provisión de medicamentos, teniendo en cuenta los aspectos tales como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, tal y cual se menciona en el análisis costo – beneficio incluido en este dictamen.

Por tanto, resulta prudente y necesario hacer uso de la posibilidad que ofrece las normativas legales vigentes citadas anteriormente para la locación del inmueble determinado para los servicios de salud.

ANÁLISIS DEL VALOR DEL CANON DEL INMUEBLE, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTÍAS

La factibilidad del local fue conforme al análisis realizado por la Secretaría de Salud, teniendo en cuenta que la dependencia citada es quien conoce sus necesidades y requerimientos mínimos y esenciales para el funcionamiento de la misma.
Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del inmueble teniendo en cuenta la disponibilidad presupuestaria para este menester (Objeto de Gasto 257 Alquiler de viviendas con disponibilidad de G. 42.000.000 en el

presupuesto asignado a la Gobernación de Paraguarí), ya que la Institución no cuenta con recursos para la adquisición de inmuebles.
La propuesta de locación no contempla el pago de garantías ni comisiones inmobiliarias. Las expensas serán abonadas por el locador conforme a la utilización de los servicios básicos y serán imputados según lo establece el Clasificador Presupuestario.

ANÁLISIS DOCUMENTAL

Se procedió a la verificación del cumplimiento de la oferta respecto a las documentaciones presentadas, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/21 y demás disposiciones que rigen a las compras públicas, observándose lo siguiente:

DOCUMENTO	DAMASIA ROLÓN DE CÁCERES
Documento que acredita la identidad y la representación del firmante de la oferta	CUMPLE
DJ Inhabilidades del Art. 40 y de integridad	CUMPLE
Copia simple del título del inmueble	CUMPLE
Copia simple del pago de impuesto inmobiliario del periodo vigente	CUMPLE
Copia simple del Certificado de cumplimiento tributario	CUMPLE

El inmueble no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y no cuenta con anotaciones de medidas cauterales, por lo que el usufructo del mismo se encuentra garantizado.

VERIFICACIÓN EN LOS REGISTROS DE INHABILITADOS DEL SICP

Conforme a la consulta realizada en el portal de Contrataciones Públicas respecto a la inhabilitación para Contratar de **DAMASIA ROLÓN DE CÁCERES**, se verifica que no se halla dentro del Registro de Inhabilitados.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto precedentemente, es criterio de esta Unidad Operativa de Contrataciones que el procedimiento de selección del inmueble se adecua a las Condiciones estipuladas en el Art. 44 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y cumple con las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 4441/2021, por tanto, se sugiere proseguir con los trámites respectivos a la aprobación del proceso de selección de inmueble determinado y adjudicación a la señora **DAMASIA ROLÓN DE CÁCERES**, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad Institucional.

Es mi dictamen.

Marcelo D. Quiñonez
Jefe de UOC

FORMULARIO DE ANÁLISIS DE COSTO – BENEFICIOS
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO

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

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del inmueble de referencia, teniendo en cuenta que el Presupuesto Anual de la Gobernación de Paraguarí no contempla la disponibilidad suficiente en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible dicha adquisición.

Asimismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de la Sría de Salud, teniendo en cuenta todos los aspectos que se necesitan como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc.

En atención a la Resolución DNCP N° 1890/ "POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY N° 2051/03", la metodología utilizada para la obtención de precios se detalla a continuación, teniendo en cuenta que se trata de una locación determinada:

N°	DESCRIPCIÓN	FINCA/ MATRICULA/ CTA. CTE. CTRAL.	DOMICILIO/ DISTRITO/ LOCALIDAD	CANT. *	COSTO UNITARIO IVA INCLUIDO	COSTO TOTAL IVA INCLUIDO
1	Locación de inmueble determinado para Sría de Salud	25-0019-03	Gral. Aquino entre Colón y Gral. Bruguéz Paraguarí	15 días	140.000	2.100.000
2				9 meses	4.200.000	37.800.000
PRECIO TOTAL: Guaraníes treinta y nueve millones ochocientos mil, IVA incluido.------						**39.900.000**

* La cantidad está determinada por la urgencia impostergable del usufructo del local, en donde la primera quincena (15 días) corresponde al periodo comprendido entre el 16 y el 31 de marzo de 2023, y luego, los 9 meses restantes que comprende entre el 1 de abril hasta el 31 de diciembre de 2023.

El costo determinado para la locación se ajusta conforme a los precios normales de mercado en zonas céntricas del distrito de Paraguarí, si bien, la definición de los mismos resulta difícil determinar con exactitud atendiendo a que el precio de alquiler normal en el distrito varían dependiendo del tamaño de la vivienda. Para este caso, como ya se había mencionado, no se cuenta con otro inmueble a ser cedido en locación que posea estas características tanto en estructura edilicia como en dimensiones.

<u>EXPENSAS Y GARANTÍAS</u>: El contrato de locación podrá incluir los conceptos de expensas y garantías cuando correspondiere el pago de éstos; podrán además contemplar en el precio de la oferta servicios básicos vinculados al bien inmueble ofertado y eventuales servicios de mantenimiento y/o reparaciones menores que el locatario pueda necesitar durante la ejecución del contrato. Cada contrato deberá determinar el alcance de los servicios básicos, mantenimiento y/o reparaciones menores incluidas.

CARÁCTER DEL LOCADOR		PROPIETARIO	
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Damasia Concepción	**CORREO ELECTRÓNICO:**	cacereslourdes48@gmail.com
APELLIDOS:	Rolón de Cáceres	**TELÉFONO:**	0531-432467
NRO. C.I.	1237579	**DIRECCIÓN:**	Calle Gral. Aquino y Gral. Bruguéz
RUC:	1237579-9	**OBSERVACIONES:**	N/A

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL:	25-0019-03
DIRECCIÓN:	Gral. Aquino entre Colón y Gral. Bruguéz
DISTRITO/LOCALIDAD	Paraguarí
DEPARTAMENTO:	Paraguarí
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE:	980 m2.
SUPERFICIE EDIFICADA:	730 m2.
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Sria. de Salud de la Gobernación de Paraguarí.
HABITACIONES:	2 (dos) oficinas 2 (dos) consultorios 3 (tres) sanitarios 1 (una) sala de espera 1 (un) depósito de medicamentos e insumos 1 (un) salón
COCINA	1 (una) totalmente equipada y amueblada
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con un tinglado que servirá para resguardo de las ambulancias de la institución.