DICTAMEN UOC ID 372138
SEGUNDA RENOVACIÓN LOCACIÓN

A: **Mg. Lic. Luis Alberto Domínguez Jara,** Director
Dirección Administrativa y Financiera - INE

DE: **Lic. Alexis González Sandoval,** Coordinador
Unidad de Operativa de Contrataciones - INE

FECHA: 24 de noviembre de 2021

ASUNTO: SEGUNDA RENOVACIÓN - LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC - AD REFERENDUM" con ID Nº 372138.

La Coordinación Unidad Operativa de Contrataciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), de conformidad a los mandatos legales, procede al estudio para la determinación de la viabilidad de aplicar la Renovación de Locación de Inmueble Determinada para oficinas, considerando los siguientes aspectos:

VISTO: *Que, en fecha 31 de diciembre del año 2021, fenece la Primera Renovación de Contrato de Locación de Inmuebles que tiene por usufructo el INE con la firma locataria CENTRAL PIRARETA S.A., las cuales se pasan a detallar a continuación:*

Finca N°/Cuenta Corriente Catastral: *14.0727.01 con 525 mts²*
14.0727.02 con 600 mts²
14.0727.05 con 800 mts²
14.0727.06 con 600 mts²
14.0727.07 con 600 mts²

Monto mensual: *Gs. 80.680.000 (Guaraníes ochenta millones seiscientos ochenta mil).*

Monto Anual: *Gs. 968.160.000 (Guaraníes novecientos sesenta y ocho millones ciento sesenta mil).*

1- ***Contrato de Locación de Inmueble*** *Determinado N° 01/2020, ID N° 372138 - "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC – AD REFERÉNDUM" entre el Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos (DGEEC) y CENTRAL PIRARETA S.A., RUC N° 80003288-8 correspondiente al Ejercicio Fiscal 2020, del 01 de enero 2020 al 31 de diciembre de 2020. Con Código de Contratación DNCP N° LC-12001-20-186455.*

2- ***PRIMERA RENOVACION:*** *Contrato N° 02/2021 ID N° 372138 - PRIMERA RENOVACIÓN "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC – AD REFERÉNDUM" entre el Instituto Nacional de Estadista (INE) ex DGEEC Ley 6670/20 y CENTRAL PIRARETA S.A., RUC N° 80003288-8 correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021, del 01 de enero 2021 al 31 de diciembre de 2021. Con Código de Contratación DNCP N° RL-23036-21-4662.*

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

Que, se ha recibido el pedido de la Coordinación Administrativa a fin de solicitar gestiones correspondientes para la Locación de Inmuebles ubicado sobre la Avenida Boggiani c/Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción, el motivo obedece a la necesidad de contar con espacios físicos enmarcados en los Planes Pilotos de Censo, Encuestas Permanentes de Hogares y Oficinas Administrativas.-

Que, la Dirección de Cartografía requiere contar con ese espacio físico para albergar a un número de personas involucradas en las actividades cartográficas y que realizan trabajos misionales en dichas oficinas.----------

Que, la Dirección de Estadísticas Sociales y Demográficas, requieren contar con mayor espacio físico para albergar a un número mayor de personas a ser involucradas en las actividades preparatorias para el próximo Censo de Población.----------

Que, Dirección de Informática, con equipos que fueron instalados servidores, cableados y conjuntos de computadoras con el fin de requerir contar con mayor espacio físico para albergar a personas a ser involucradas en las actividades de digitación para los proyectos, y las innovaciones tecnológica, Pruebas para el Censo Nacional 2022.----------

*Que, Instituto Nacional de Estadística; cuenta con un Contrato de Locación de Inmueble en las Cuentas Catastrales: *14.0727.01 con 525 mts^2; *14.0727.02 con 600 mts^2; *14.0727.05 con 800 mts^2 *14.0727.06 con 600 mts^2; *14.0727.07 con 600 mts^2; Código de Renovación Contratación DNCP RL-23036-21-4662.----------*

Que, se ha recibido la Propuesta de la firma CENTRAL PIRARETA S.A. en donde se pone a conocimiento de esta Institución los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble, manteniendo el monto mensual de la locación del Edificio.----------

Que, el inmueble a ser alquilados se ubica en la siguiente dirección: Avenida Boggiani c/Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción están siendo usufructuados por el INE y que una mudanza traería mayores gastos de traslados de toda una estructura administrativa y operativa que funcionan en el mismo.-------

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera (artículos 44º al 47º), establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. ----------

Que, el Art. 44º de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"...----------

Lic. Adela González Sandoval
Coordinadora

Que, el Art. 45 de la Ley de Contrataciones Publicas expresa: "Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación suscritos con los particulares en forma unilateral, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno por parte del locador, con la sola condición de que se les notifique con treinta días calendarios de anticipación" ----------

Que, el Art. 46 de la Ley de Contrataciones Públicas establece: "En los contratos de locación cuyo plazo de locación sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon que no será superior a la variación anual al Índice de Precios del costo de la vivienda del BCP para el periodo anual del contrato vigente" ---------

Que, el Art. 47 de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos. ----------

Que, se halla vigente la Resolución DNCP N° 2113/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018".., dispone en Artículo 1° Objeto.- La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales. Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal.----------

Que, la Resolución DNCP N° 2113/2021 en su Artículo 11. Comunicación a la DNCP Para la comunicación del procedimiento a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:

a. *El análisis de Estudio de Costo-Beneficios realizado en las condiciones establecidas en el artículo 4° de la presente resolución;*
b. *El dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el artículo 8° de la presente resolución;*
c. *La Resolución de la máxima autoridad que aprueba el procedimiento de selección y resuelve la locación en los términos de la presente resolución;*
d. *El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;*
e. *La constancia de Plurianualidad cuando el contrato supera un ejercicio fiscal; y*
f. *El contrato de locación suscrito entre el locador y locatario.*

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC

En tal sentido, la Resolución que indica los procedimientos y criterios a ser utilizados para la Locación por parte de los organismos y entidades del sector público, en el Art. 11 inc. b) El dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el artículo 8° de la presente resolución: ----------

***FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD**: Visto la necesidad de contar con oficinas para la DGEEC en la gestión misional "ADMINISTRATIVA, TÉCNICA Y OPERATATIVA", y por "ESTAR INSTALADA TODA SU ESTRUCTURA FUNCIONAL EN EL MISMO EDIFICIO" ubicada en la ciudad de Asunción, es factible alquilar el local ubicado en la Avenida Boggiani c/ Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción con la Cta. Cte. Catastral Cuentas Catastrales: *14.0727.01 con 525 mts2; *14.0727.02 con 600 mts2; *14.0727.05 con 800 mts2 *14.0727.06 con 600 mts2; *14.0727.07, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que cuenta con el espacio físico requerido, y su ubicación estratégica, y de fácil acceso para el buen desarrollo de las actividades de los funcionarios y una correcta atención de nuestros usuarios, y además los documentos a ser resguardados estarán en condiciones óptimas de conservación.-*

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble con el propietario se hará por el periodo de 12 (doce meses) a partir de la suscripción del contrato, por un monto mensual de guaraníes ochenta millones seiscientos ochenta mil (Gs. 80.680.000), IVA incluido.----------

El concepto de Alquiler mensual consignado precedentemente, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas", donde se establecen que para la aplicación del procedimiento de Licitación Pública los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, los cuales en el caso particular no son alcanzados. ----------

***RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE:** El costo mensual del canon, hacen que en el caso en particular, al realizar la relación costo-beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación, que cuentan con una infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y enfocando la atención a los usuarios de esta Entidad.----------*

En el caso en particular, el valor total a contratar por el termino de 12 (doce) meses, asciende a Gs. 968.160.000 (guaraníes novecientos sesenta y ocho millones ciento sesenta mil)----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Coordinación de UOC del Instituto Nacional de Estadística, emite el ***Dictamen favorable, para proseguir con la Segunda Renovación de la adjudicación del llamado a LOCACION DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 01/2020 "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC - AD REFERENDUM" con I.D N° 372138.----------***

Lic. Alexis Gonzalez Sandoval
Coordinador UOC
INE