DICTAMEN 87/2023
LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USUFRUCTO DE LA COORDINACION OPERATIVA DE INVESTIGACION ADUANERA (COIA) DE LA GERENCIA GENERAL DE ADUANAS _ ID 435.857.

Asunción, 28 de setiembre de 2022.-

SEÑOR DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS:

La Unidad Operativa de Contrataciones se dirige respetuosamente a Usted, con el objeto de fundamentar la selección de inmueble determinado para la LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USUFRUCTO DE LA COORDINACION OPERATIVA DE INVESTIGACION ADUANERA (COIA) DE LA GERENCIA GENERAL DE ADUANAS, conforme a las disposiciones normativas vigentes y en atención a la solicitud de la dependencia requirente, el Departamento de Servicios Generales de la Coordinación de Recursos Administrativos.

MARCO LEGAL APLICABLE. La Resolución M.E.F. N° 14/2023, que en su art. 6 establece: : "Disponer que, para lo que resta del Ejercicio Fiscal 2023, los procedimientos relacionados con las contrataciones efectuadas por los Organismos y Entidades del Estado (OEE), Sociedades Anónimas con Participación Accionario Mayoritaria del Estado y las Municipalidades, se regirán conforme a las disposiciones de la Ley 7050/2023, "Que aprueba el Presupuesto de General de Nación para el Ejercicio Fiscal 2023" y su decreto reglamentario; así como las normas y procedimientos que serán establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, en el marco de sus atribuciones y competencias establecidas en la Ley 7021/2022";

La Ley 7050/2023, "Que aprueba el Presupuesto de General de Nación para el Ejercicio Fiscal 2023" que en su art. 181 dispone: Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.../////...;

La Resolución DNCP N° 4.441/ 2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021".

En tal sentido, a fin de aplicar el proceso de locación de inmueble determinado, corresponde realizar el estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio de la suscripción de un contrato de alquiler, considerando los aspectos establecidos en las normativas mencionadas precedentemente:

RELACIÓN COSTO BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO, CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE. Identificada la necesidad de contar con la locación del inmueble determinado para usufructo de la Coordinación de Investigación Aduanera (COIA) en el marco de sus competencias, cabe señalar que no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para compra de inmuebles, por lo que algún análisis de pertinencia de compra se hace infructuoso. Adjunto Formulario de Análisis de Costos – Beneficios Resolución DNCP N° 4.441/2022.

A) <u>INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO.</u>

DATOS DEL INMUEBLE SELECCIONADO. <u>Finalidad:</u> Oficinas. Depósito y Estacionamiento para usufructo de COIA.	
Ubicación/Ciudad:	Mariano Roque Alonso.
Dirección:	Ruta Transchaco Km 16 ½ .
Cuenta Cte. Ctral:	27-1381-02
Matricula:	2329 (FINCA).
Superficie:	9662 m2.
Capacidad del inmueble:	Depósito para almacenamiento: 1125 m2. Precinto techado con cerramiento perimetral de estructura metálica y tejido: 500 m2. Precinto con cerramiento perimetral de estructura metálica y tejido: 500 m2. Predio al aire libre: 7134 m2 dentro del cual se encuentra 1 oficina de 14m2 y 1 baño de 28m2. Oficina Bloque 1 con baños sexados de 290 m2. Oficina Bloque 1 con baños sexados de 110 m2. 5 spots de estacionamiento para vehículos.

Abog. Deysi Torres, Jefa
Dpto. de Adjudicaciones Contratos y Garantías
DAF-DNA

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA

Locador:	GICAL S.A.
Representantes Legales:	Melissa Lombardo Fischer (Apoderada), José Manuel Giménez García de Zúñiga (Director Titular).
Dependencia solicitante de la contratación:	Dpto. de Servicios Generales- Coordinación de Recursos Administrativos.

C) JUSTIFICACION PARA EFECTUAR LA LOCACION.

Respecto a la justificación para efectuar esta locación, el Departamento de Servicios Generales ha determinado que el inmueble seleccionado y a ser arrendado reúne todas las condiciones requeridas para que la Coordinación Operativa de la Investigación Aduanera COIA pueda desempeñar y cumplir sus funciones; en tal sentido, COIA requiere de un espacio físico en el marco de sus competencias, principalmente en lo que respecta a la represión del contrabando que conlleva la incautación de vehículos y mercaderías que posteriormente demandan un lugar que cuente con depósitos y área de estacionamiento para el resguardo de productos decomisados y/o vehículos, pues la Institución no cuenta con locales propios a ese efecto. Asimismo, la disponibilidad de oficinas para el desempeño de las tareas administrativas.

Por otra parte, el inmueble que nos ocupa desde ya varios años está siendo locado por la institución para los fines expuestos anteriormente, por lo que también se han realizado las inversiones propias de infraestructura y adecuaciones necesarias para las prestaciones requeridas.

El inmueble, cuyo oferente es la firma GICAL S.A situado en la ciudad de Mariano Roque Alonso cumple con las condiciones para satisfacer estas necesidades, conforme a la capacidad del inmueble descripta precedentemente, así como su ubicación estratégica.

D) ANALISIS DEL VALOR DEL CANON DEL INMUEBLE, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTIAS.

Conforme a los documentos que acompaña la solicitud realizada por el Departamento de Servicios Generales según Memorándum N° 158/2023, el monto mensual para el alquiler es conforme al siguiente detalle:

El precio establecido en concepto de canon mensual para la Locación de Inmueble Determinado para Usufructo COIA asciende a la suma de G. 102.352.121 (IVA Incluido), totalizando la suma de G. G. 2.456.450.904, por el plazo de 24 meses. –

El precio a ser abonado en los conceptos de canon mensual por alquiler del inmueble, no supera los 1000 jornales mínimos establecidos como límite en las normativas vigentes y se encuentra acorde a los valores promedio de la zona/ubicación del inmueble seleccionado, según relevamiento de datos realizado por la dependencia solicitante, para acreditar la razonabilidad del precio a ser abonado - **Ver Anexo del presente dictamen**. El crédito presupuestario para honrar las obligaciones que deriven de la presente locación de inmuebles se encuentra previsto en la partida presupuestaria del Objeto del Gasto 251 "Alquileres y Derechos" del Ejercicio Fiscal 2023. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para los Ejercicios Fiscales 2024 y 2025.

El procedimiento cuya realización se pretende realizar se enmarca en lo dispuesto en el art.181 de la Ley 7050/2023 mediante el cual se dispone que todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas

Al respecto, el art. 44 de la Ley N° 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", establece: DISPOSICIONES GENERALES. 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;

Abog. Deysi Torres, Jefa
Dpto. de Adjudicaciones Contratos y Garantías
DAF-DNA

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA

aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa. Así también, apreciando las características del inmueble determinado, el presente procedimiento se enmarca en lo dispuesto en la RESOLUCION DNCP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021", considerando el valor del canon por arrendamiento que se pretende abonar no supera los 1000 jornales.

E) ANALISIS DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE A LA LOCACION- CONDICIONES DE DOMINIO.

Que, el art. 7° de la Resolución N° 4441/2021 en su *inciso d)* dispone: "Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso o goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar)": **Presenta Declaración Jurada de solicitud de documentos ante la Dirección General de Registros Públicos según Circular DNCP N° 17/2021.**

Cabe señalar en este punto que se verifican también los documentos que acreditan la titularidad del inmueble seleccionado mediante la Escritura N° 120 de fecha 05/12/2008 referente a la Compra Venta de Inmueble, Edificios y otros bienes celebrado entre las Entidades GICAL S.A e Hispania S.A., inscripta en la Segunda Sección de la Dirección General de Registros Públicos como Finca N° 2329 del distrito de Mariano Roque Alonso, el Contrato de Alquiler vigente, suscripto entre la firma HISPANIA S.A y GICAL S.A mediante el cual se faculta a éste último a subarrendar el inmueble en cuestión, así como los documentos de la persona jurídica y sus representantes.

F) ANALISIS DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE A LA LOCACION- IMPUESTOS MUNICIPALES Y OTROS TRIBUTOS.

La misma normativa en su *inciso e)* establece: "Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa"; al respecto, el oferente cumple con este requerimiento según la documentación presentada: **Comprobante N° 0622615 expedido por la Municipalidad de Mariano Roque Alonso, correspondiente al pago de impuesto y otros tributos correspondientes al inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral 27- 1381-02.**

G) ARTÍCULO 40° LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.

El art. 4° de la Resolución N° 4441/2021 dispone que podrán participar de los procesos de locación de inmuebles los propietarios y quienes invoquen derechos o facultades reconocidos en la legislación civil para dar en locación el inmueble, tales como sucesores, usufructuarios e inmobiliarias entre otras figuras, sin embargo, no podrán presentarse los propietarios de inmuebles que se encuentren inmersos en las limitaciones o prohibiciones establecidas en el art. 40 de la Ley 2051/03 y sus modificatorias, siendo responsabilidad del oferente garantizar esta condición.

Al respecto, se verifica la **presentación de la Declaración jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", debidamente suscripta.**

_ **CONCLUSIÓN.** Por lo expuesto, se emite el presente dictamen a efectos de recomendar la aprobación del procedimiento de Selección de Inmueble Determinado para usufructo de la Coordinación Operativa de Inteligencia Aduanera (COIA) y adjudicación de locación a favor de **GICAL S.A. RUC N° 80003369-8**, por el plazo de **24 (veinticuatro) meses** y la suma total de **G. 2.456.450.904**.-

Al respecto, se deja constancia que la firma propuesta para la adjudicación a la fecha no cuenta con registros de inhabilitación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, según se verificó en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas.

Abog. Deysi Torres, Jefa
Dpto. de Adjudicaciones Contratos y Garantías
DAF-DNA

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA

Consecuentemente remitimos adjunto el proyecto de Resolución "**POR LA CUAL SE AUTORIZA Y APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE Y LA ADJUDICACIÓN DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USUFRUCTO DE COIA A LA FIRMA GICAL S.A. RUC N° 80003369-8. -ID N° 435.857**, así también los antecedentes relacionados al proceso en cuestión, sugiriendo su remisión para aprobación y suscripción por parte del Director de Administración y Finanzas, conforme a las atribuciones que le confiere la Resolución DNIT N° 211/2023.

Es nuestro dictamen.

Abog. Deysi Torres, Jefa
Dpto. de Adjudicaciones Contratos y Garantías
DAF-DNA

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

ANALISIS DE COSTOS- BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 441/2021.			
En el ámbito del ejercicio de sus competencias, la Gerencia General de Aduanas requiere contar con espacio físico para la guarda de mercaderías incautadas en los operativos de represión contra el contrabando, considerando que la Institución no cuenta con el espacio físico suficiente en sus instalaciones propias. Al respecto, el procedimiento establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", en su Artículo 43 dispone: "Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional...". **Sin embargo, no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para compra de inmuebles, por lo que algún análisis de pertinencia de compra se hace infructuosa.** El precio establecido en concepto de canon mensual para la Locación de Inmueble Determinado para Usufructo COIA asciende a la suma de G. 102.352.121 (IVA Incluido), totalizando la suma de G. G. 2.456.450.904, por el plazo de 24 meses. -			
CARÁCTER DEL LOCADOR:	Usufructuario en carácter de arrendatario y/o locatario.		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.			
NOMBRE:	HISPANIA S.A.	DIRECCION:	Avda. Perú 1052 esquina Rómulo Ríos. 2do Piso.
APELLIDOS:		TELEFONO:	
N° de C.I.		OBSERVACIÓN:	Clausula 12-Contrato de alquiler a favor de GICAL S.A en virtud del cual le autoriza a subarrendar el inmueble.
RUC:	80028554-9		
DATOS DEL LOCADOR- INCISO B) DEL ART. 4° - RES. DNCP. N° 441/2021			
NOMBRE:	GICAL S.A.	DIRECCIÓN	Avda. Perú 1052 esquina Rómulo Ríos.- Planta Baja.
APELLIDOS:		TELEFONO	021 214 742.
RUC:	80003369-8.	PORCENTAJE DE COMISIÓN	-
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	27-1381-02		
DIRECCIÓN	Ruta Transchaco Km 16 ½ .		
DISTRITO/LOCALIDAD	Mariano Roque Alonso,		
DEPARTAMENTO	Central.		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	9662 m2.		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	Ver datos complementarios.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Usufructo COIA.		
HABITACIONES	Ver datos complementarios.		
COCINA	No.		
DATOS COMPLEMENTARIOS.	Depósito para almacenamiento: 1125 m2. Precinto techado con cerramiento perimetral de estructura metálica y tejido: 500 m2. Precinto con cerramiento perimetral de estructura metálica y tejido: 500 m2. Predio al aire libre: 7134 m2 dentro del cual se encuentra 1 oficina de 14m2 y 1 baño de 28m2. Oficina Bloque 1 con baños sexados de 290 m2. Oficina Bloque 1 con baños sexados de 110 m2. 5 spots de estacionamiento para vehículos.		

ADUANA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA