Dictamen ID N° 434923
Dirección Operativa de Contrataciones

Señor
Dr. Juan Agustin Encina, Directora Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas

ASUNTO: ***ID N° 434923 – "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO - ENCUESTA PERMANENTES DE HOGAR" Cta. Cte. Catastral 14-0727-03 y 14-0727-04***

FECHA: *26 de setiembre de 2023*

La Dirección 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 modalidad de Locación de Inmueble para oficinas, considerando los siguientes aspectos:

a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado.

- *Que, los inmuebles a ser alquilados se ubican en la siguiente dirección: Avenida Boggiani entre Teresa Lamas Carisimo y Cirilo Antonio Rivarola de la ciudad de Asunción con la Cta. Cte. Catastral 14.0727.03 y 14.0727.04.----------*

---

b) Se debe fundamentar porqué los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.

- *Que, se ha recibido una comunicación de parte de la Dirección Administrativa a fin de solicitar gestiones correspondientes para la Locación de Inmuebles, ubicadas sobre la Avenida Boggiani entre Teresa Lamas Carisimo y Cirilo Antonio Rivarola, de la ciudad de Asunción con la Cta. Cte. Catastral 14.0727.03 y 14.02727.04; el motivo obedece a la necesidad de contar con espacios físicos, enmarcados en las actividades del, en la Dirección de Estadísticas Sociales y Demográficas de Hogares y para la ubicación de Oficinas Administrativas.----------*
- *Que, se ha recibido de la Dirección de Cartografía a fin de contar con un espacio físico 900 mts² para albergar un número mayor de personas que serán involucradas en las actividades cartográficas.----------*
- *Que, se ha recibido de la Dirección de Estadísticas Sociales y Demográficas, a fin de contar con el espacio físico suficiente para albergar a las personas a ser involucradas en las actividades preparatorias para el próximo Censo de Población.----------*
- *Que, se ha recibido de la Dirección de Informática, a fin de aumentar el espacio físico para las actividades de digitación de los proyectos de Innovación Tecnológica y las Pruebas para el Censo Nacional 2022.----------*

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

- *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.----------*

c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se debe exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acordes a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite:

- *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. 528.000.000 (guaraníes quinientos veinte y ocho millones) IVA incluido.----------*

d. El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles: Se debe exponer un análisis en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posea 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).

- *Presenta Liquidación N° 21793078H; Titular/Propiedad CENTRAL PIRARETA S.A., de la Dirección General de Registro Público (DGRP) dependiente de la Corte Suprema de Justicia. Sobre Informe de Registrales del inmueble seleccionado.*

e. Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.

- *PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIO:*

a) *Cuenta Catastral 14.0727.03 – Municipalidad de Asunción Facturas N° 41-053-0107-6/ 41-0686899-0*
b) *Cuenta Catastral 14.0727.04 – Municipalidad de Asunción Facturas N° 41-053-0108-3/ 41-0686900-7*

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

f. 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 2051/03.

- *Presenta Declaración Jurada Formulario Art. 40 de la Ley 2051/03.*

g. 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.

- *Presenta 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.*

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

Que, el Art. 44° 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"...----------
Que, el Art. 45 de la Ley de Contrataciones Públicas 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. ----------

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC

FUNDAMENTO De La Necesidad: *Visto la necesidad de contar con oficinas para la DGEEC EDIFICIO TÉCNICO, 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 14.0727.03 y 14.02727.04, con una superficie de adecuada en metros cuadrados, y considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades institucionales, ya que cuenta con el espacio físico requerido, una ubicación estratégica, de fácil acceso para el buen desarrollo de las actividades de los funcionarios y una correcta atención a los usuarios; además los documentos a ser resguardados estarán en condiciones óptimas de conservación.----------

Que, el proceso de Locación de Inmueble se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC); planificado por un periodo de 12 (DOCE) meses, desde el 01 de enero de 2024, hasta el 31 de diciembre de 2024.----------

***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 cuarenta y cuatro millones (Gs. 44.000.000), 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" y demás normativas complementarias. ----------

*En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Dirección Operativa de Contrataciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), emite el **Dictamen favorable, para proseguir con los trámites inherentes para la ID N° 434923 – "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO - ENCUESTA PERMANENTES DE HOGAR" Cta. Cte. Catastral 14-0727-03 y 14-0727-04.**----------*

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

CENTRAL PIRARETA S.A.

Asunción, 5 de Setiembre 2022

Señor
Lic. Iván Mauricio Ojeda Aguilera
Director Nacional
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA
Presente

De nuestra consideración:

Por la presente nos dirigimos a Uds., en contestación a su nota del 2 de Setiembre INE/DN. N° 2661, con relación al llamado de "ID N° 399564 – LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TECNICO", del 1 de Enero al 31 de Diciembre 2023.

La locación còmprende el inmueble situado en esta capital, sobre la Avenida Boggiani c/ Cirilo A. Rivarola, con Cuenta Corriente Catastral N° 14.0727.03 / 14.0727.04.

A fin de informarles que hemos aceptado mantenerles el precio del alquiler del mismo, según detallamos a continuación:

El Monto mensual IVA incluido Gs. 44.000.000 (Guaraníes Cuarenta y cuatro millones).

Sin otro particular, nos despedimos muy atentamente.

Reinaldo Dominguez Dibb
Presidente
CENTRAL PIRARETA S.A.

Instituto Nacional de Estadística - INE
Exp.: Nº 1535
Fecha: 20/9/22 Hora: 11:30
Recibido por: Ana Gonzalez
Firma:

Contrato N° 12/2021

PRIMERA RENOVACION ID-399564
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO

Entre el Instituto Nacional de Estadística (INE), con domicilio en las calles Naciones Unidas esquina Centeno, de la ciudad de Fernando de la Mora – Zona Norte, República del Paraguay, representada para este acto por el Lic. Iván Mauricio Ojeda Aguilera, con cédula de identidad N° 1.282.752 en su carácter de Director Nacional, nombrado por Decreto N° 4787, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte; y por la otra, CENTRAL PIRARETA S.A., con RUC N° 80003288-8, representada por el Señor Reinaldo Domínguez Dibb, con cédula de identidad N° 310.841, en su carácter de Presidente, con domicilio en Prof. Conradi N° 1605 casi Avda. Eusebio Ayala, Asunción - República del Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar la presente **Contrato N° 12/2021,** correspondiente **PRIMERA RENOVACIÓN** de la **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO** del **ID 399564; "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO"**; el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO:
Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del Contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.----------

CLÁUSULA PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle Avda. Boggiani esq. Cirilo Antonio Rivarola individualizado como Cuentas Corrientes Catastrales N°s a) 14.0727.03 b) 14.0727.04, de la ciudad de Asunción, con una superficie total 1.200 Mts² que será destinado para local de la INE en el marco de **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO**.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto en el Objeto del Gasto 251 Alquiler de Edificios y Locales, Fuente de Financiamiento 10 Recursos del Tesoro. Incluido en el Presupuesto General de la Nación 2022, hasta la suma de guaraníes quinientos veinte y ocho millones (G. 528.000.000); vinculado al N° (PAC) ID N° 399564.----------

CENTRAL PIRARETA S.A.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Dirección Nacional

CLÁUSULA TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso ID 399564, "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO", convocado por el Instituto Nacional de Estadística, según RESOLUCIÓN INE N° 1301/2021.----------

CLÁUSULA CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de guaraníes cuarenta y cuatro millones (G. 44.000.000) IVA incluido, por doce (12) meses.----------

El monto total del presente contrato es de guaraníes quinientos veinte y ocho millones (G. 528.000.000) IVA incluido.----------

El pago se realizará, entre el 1 y el 10 de cada mes.----------

CLÁUSULA QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022. Que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.----------

CLÁUSULA SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 267° de la Ley 6672/2020 de "Que Aprueba el Presupuesto General de la Nación vigente para el Ejercicio Fiscal 2021" se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:
EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.
f) Limpieza del desagüe cloacal y cámara séptica.-

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: Agua corriente de la ESSAP con medidores correspondientes a las Ctas. Ctes. Ctrales Nros. a) 14.0727.03 b) 14.0727.04 y de la provisión de energía eléctrica; por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. Salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

CENTRAL PIRARETA S.A.

CLÁUSULA OCTAVA:
El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.--

CLÁUSULA NOVENA:
El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.--------

CLÁUSULA DÉCIMA:
En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.----------

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA:
El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.----------

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.----------

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA:
El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.----------

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA:
El adjudicado deberá en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato presentar ante el Administrador de contrato, la constancia o constancias de presenta de la declaración jurada de bienes, activos y pasivos ante la Contraloría General de la Republica, de todos los sujetos obligado en el marco de la Ley N° 6335/19.----------

En el mismo plazo indicado en el párrafo anterior, se deberá remitir a la convocante la actualización de la mencionad declaración jurada, una vez finalizada la ejecución del presente contrato.----------

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA:
Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 151 al 157 del Decreto N° 2992/2019).----------

CENTRAL PIRARETA S.A.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA · Dirección Nacional

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.----------

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de Asunción, República del Paraguay.----------

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Fernando de la Mora, República del Paraguay, a los 29 días del mes de NOVIEMBRE de 2021.

Reinaldo Domínguez Didd
Presidente
Central Pirareta S.A.

CENTRAL PIRARETA S.A.

Iván Mauricio Ojeda Aguilera
Director Nacional
Instituto Nacional de Estadística.