Dictamen Edificio Técnico
Coordinación Unidad Operativa de Contrataciones

Señor
Abg. Pablo Seitz Ortiz, Directora Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas

ASUNTO: ***Locación Edificio Técnico Cta. Cte. Catastral 14-0727-03 y 14-0727-04***
FECHA: *28 de diciembre de 2020*

La Coordinación Unidad Operativa de Contrataciones de la Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos, 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 c/ Cirilo A. 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 Coordinación Administrativa a fin de solicitar gestiones correspondientes para la Locación de Inmuebles, ubicados sobre la Avenida Boggiani c/ Cirilo A. 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 el Plan Piloto del Censo, en la Encuesta Permanente de Hogares y para la ubicación de Oficinas Administrativas.----------*
- *Que, se ha recibido el Memorando N° 03/2019 de la Dirección de Cartografía a fin de contar con un espacio físico 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 Victimización, MUVH, Innovación Tecnológica y las Pruebas para el Censo Nacional 2022.----------*
- *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

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 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"...----------
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. ----------

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 1.200 metros cuadrados, 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 2021, hasta el 31 de diciembre de 2021.

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 Coordinación de UOC de la Dirección General de Estadísticas Encuestas y Censos, emite el Dictamen favorable, para proseguir con los trámites inherentes para la "LOCACION INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO", bajo la modalidad de Locación Determinada.----------

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
SECRETARIA TECNICA DE PLANIFICACION
DIRECCION GRAL. DE ESTADISTICA, ENCUESTAS Y CENSOS
UOC

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE