Instituto NACIONAL de ESTADÍSTICA

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

**COORDINACIÓN DE UOC**
**DICTAMEN ID Nº 418099**

**A:** **Abg. Pablo Seitz Ortiz,** Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas – (DNCP)

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

**FECHA:** 18 de octubre de 2022

**ASUNTO:** **DICTAMEN - ID Nº 418099** LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO **"INMUEBLE DETERMINADO - LOCACION DE EDIFICIO PARA OFICINAS DEL INE"**

---

***VISTO:***

*Que, en fecha 31 de diciembre del año 2022, fenece la* ***SEGUNDA RENOVACION*** *del* ***"ID 372138 - ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC - AD REFERENDUM"*** *que cuenta con contrato de Locación de Inmuebles y que tiene por usufructo a oficinas misionales del (INE). 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 modalidad de Locación de Inmueble Determinada para oficinas, considerando los siguientes aspectos:*

*Que, se halla vigente la Resolución DNCP N° 4441/21, en virtud por el cual se reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de Bienes de Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" .*

*Que, la Resolución DNCP N° 4441/21; en su Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:*

***a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado;***

*Avenida Boggiani c/ Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción - Paraguay*

*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***

***b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado;***

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 de 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 de Victimización, Senavitad, Innovación Tecnológica, Pruebas para el Censo Nacional.*

*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.*

*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.*

**c)** *El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde 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;*

| Jornal Mínimo | Umbral Jornal | Gs. Umbral Mensual |
|---|---|---|
| 98.089 | 1.000 | 98.089.000 |

***LOCACION:*** *Monto mensual doce (12) Gs. 80.680.000 (Guaraníes ochenta millones seiscientos ochenta mil).*
***Total Anual:*** *Gs. 968.160.000 (Guaraníes novecientos sesenta y ocho millones ciento sesenta mil).*

*Por lo que se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado según comparación:*

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

| Anual | Monto Mensual | *Total mts²* | | Gs. Por *mts²* |
|---|---|---|---|---|
| 968.160.000 | 80.680.000 | 11.050 | | 7.301 |

- ***CONTRATO ID 399564*** *- LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EDIFICIO TÉCNICO*

| Anual | Monto Mensual | Total *mts²* | | Gs. Por *mts²* |
|---|---|---|---|---|
| 528.000.000 | 44.000.000 | 1.200 | | 36.667 |

*https://www.contrataciones.gov.py/licitaciones/adjudicacion/contrato/399564-central-pirareta-sa-2.html#itemsLote*

***d)*** *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 y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar);*
***Comprobantes de Liquidación DIRECCION GENERAL REGISTROS PÚBLICAS:***

- ***N° 31205070L FINCA 8813 LOTE 1***
- ***N° 31205190Y FINCA 9471 LOTE 2***
- ***N° 31205743S FINCA 8809 LOTE 5***
- ***N° 31204610K FINCA 8809 LOTE 6 Y 7***

***e)*** *Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;*
***SE ADJUNTA COPIA DE PAGOS DE impuestos municipales***

***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 N° 2051/2003;*
***SE ADJUNTA COPIA DE PAGOS DE DECLARACION JURADA***

***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° 6355/2019.*
***SE ADJUNTA COPIA DE PAGOS DE DECLARACION JURADA***

*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. 7º inc. a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente:*

*Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble Determinado, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones, siendo de esta*

Lic. Alexis Gonzalez Sandoval
Coordinador UOC
INE

*manera el Contrato por un periodo de 12 (doce) meses, hasta el 31 de diciembre de 2023.*

*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.*

*Que, se halla vigente la Resolución DNCP N° 4441/21, en virtud por el cual se reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de Bienes de Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" .*

*Que, la Resolución DNCP N° 4441/21; en su Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos: 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. 7° inc. a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente:*

*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*

Nora Alicia González Sandoval
Coordinador UOC
INE

*Cta. Cte. Catastral a) 14.0727.01 con 525 mts2 b) 14.0727.02 con 600 mts2 c) 14.0727.05 con 800 mts2 d)14.0727.06 con 600 mts2 e) 14.0727.07 con 600 mts2, 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" y del Art. 32 de la Resolución de la DNCP Nº 458/12, 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) IVA incluido de corresponder, más la garantía de Gs. 124.680.000 (guaraníes ciento veinte y cuatro millones seiscientos ochenta mil) IVA incluido si correspondiese.*

*En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Coordinación de UOC emite el Dictamen favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado a bajo la modalidad de Locación Determinada:* ***ID Nº 418099 "INMUEBLE DETERMINADO - LOCACION DE EDIFICIO PARA OFICINAS DEL INE"***

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

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE