DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /002/2022

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DEPOSITO DE VIVERES DEL PACOC- ID. 409.942.-**

El que suscribe, en su carácter de director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de fundamentar la Locación de Inmueble Determinado para Depósito de Almacenamiento de Víveres del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias (PACOC), en cumplimiento al art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021, manifiesta cuanto sigue:

-ANTECEDENTES.

- Según informe del Dpto. de Servicios Generales de la Dirección Administrativa, en la sede principal del MDS no se cuenta con espacio suficiente ni la infraestructura necesaria para el resguardo de alimentos no perecederos (víveres), adquiridos en el marco de la ejecución del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias.
-La solicitud realizada por el Dpto. de Servicios Generales dependiente de la Dirección Administrativa según Memorando DA/SG Nº 290/2021, documentos adjuntos y la información complementaria remitida por Memorando DA/SG N° 14/2022.
-Documentos requeridos por la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones a la firma PERSEVERANDO S.A., vía correo electrónico y la documentación presentada por el oferente.

-MARCO LEGAL.

Conforme a lo planteado, el procedimiento cuya realización se pretende realizar se enmarca en lo dispuesto en el art. 44 de la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas mediante la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44º DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DE LA DNCP Nº 458/2012".

Al respecto, el art. 44 de la Ley Nº 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; 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 Nº 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.

-INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE DETERMINADO Y JUSTIFICACION PARA EFECTUAR LA LOCACION.

El inmueble determinado corresponde a la propiedad de la firma PERSEVERANDO S.A, individualizado como Finca N° 3505 del distrito de Fernando de la Mora y con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-0840-03, ubicada en Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega de la Ciudad de Fernando de la Mora (Z/N).

Respecto a la justificación para efectuar esta locación, se ha determinado que el inmueble seleccionado y a ser arrendado es el más apto para satisfacer adecuadamente las necesidades de la institución y asegurar el debido almacenamiento de los víveres adquiridos por el PACOC hasta su distribución, juzgando los siguientes aspectos:

-*Ubicación estratégica y accesibilidad*: Cercana a la sede central del Ministerio del Desarrollo Social, (a una distancia de 210 metros), lo que otorga las comodidades propias de tener un local a corta distancia de la sede principal.

-*Accesibilidad:* Ingreso de camiones dentro del depósito para carga y descarga de mercaderías, siendo esta una de las operáticas más importante del depósito. -

-*Capacidad del Inmueble/Infraestructura edilicia:* Tinglado con cerramiento total, puerta corrediza metálica, ventilación e iluminación adecuada, baño y 2 oficinas para el funcionamiento de áreas operativas/administrativas. Superficie: 420m2.

- *Análisis de costo- beneficio*: En cuanto a la conveniencia de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, este análisis resulta infructuoso debido a que el presupuesto asignado al MDS para el Ejercicio Fiscal 2022 no cuenta con disponibilidad presupuestaria en el Objeto del Gasto 510 para la adquisición de locales propios; considerando que la sede principal del MDS carece de espacio e infraestructura idónea para el resguardo de alimentos no perecederos (víveres) adquiridos en el marco de la ejecución del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /002/2022

Comunitarias y ante la imposibilidad de adquirir un local propio para ese fin, se requiere efectuar el arrendamiento en cuestión.

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

El precio establecido en concepto de canon mensual para la Locación de Inmueble Determinado para Deposito de Víveres de PACOC asciende a la suma de G. 11.124.625 (IVA Incluido), más el Depósito Único en Garantía de G. 11.124.625, totalizando la suma de G. 144.620.125, por el plazo de 12 meses.

Conforme a lo mencionado, el precio a ser abonado en los conceptos de canon mensual por alquiler del inmueble y depósito en garantía 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 2022. El contrato respectivo estará supeditados a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio 2023.

-ANALISIS DOCUMENTAL DEL INMUEBLE SELECCIONADO.

Conforme a la documentación presentada por la firma PERSEVERANDO S.A., el inmueble individualizado como Finca N° 3505 – Cta. Cte. Ctral. 27-0840-03 no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo ni cuenta con anotaciones de medidas cautelares (Informe de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de Registros Públicos-DGRP); no adeuda impuestos municipales. -

-CAPACIDAD DEL OFERENTE PARA CELEBRAR CONTRATOS CON EL ESTADO Y CONSTANCIA DE PRESENTACION DE DDJJ DE BIENES Y RENTAS, ACTIVOS Y PASIVOS ANTE LA CGR.

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 acredita la titularidad del inmueble seleccionado mediante la Escritura de Constitución de la firma PERSEVERANDO S.A, RUC N° 80087925-2, representada por Vicente Isidro Mayor López C.I. N° 332.223 y Emilia Concepción Scavone de Mayor C.I. N° 311.716.

Por otra parte, se verifica la capacidad de los oferentes para celebrar contratos con el Estado mediante la Declaración Jurada no estar comprendido en las inhabilidades del art. 40 de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", debidamente suscripta por los mismos, el certificado de cumplimiento tributario y el certificado de cumplimiento con el seguro social; asimismo se ha procedido al cruce de datos en el Portal Paraguay de los representantes de la firma PERSEVERANDO S.A. : Vicente Isidro Mayor López C.I. N° 332.223 y Emilia Concepción Scavone de Mayor C.I. N° 311.716, arrojando la búsqueda la expresión "0 registros", constatándose que no se encuentra comprendido en los presupuestos de los incisos "a" y "b" del Art. 40° de la Ley 2051/03, por lo que la situación de los mismos no impedirá de manera alguna ejecutar el contrato que nos ocupa.

Finalmente, se verifica el cumplimiento de la Ley N° 6355/2019 con la presentación de la Constancia de DDJJ de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la CGR.

Por lo expuesto, se emite el presente dictamen a efectos de recomendar la aprobación del procedimiento de Selección de Inmueble Determinado para Deposito de Víveres del PACOC y adjudicación de locación a favor de la firma PERSEVERANDO S.A., por el plazo de 12 (doce) meses y la suma total de G. 144.620.125.-

Fernando de la Mora, Paraguay
24 de febrero de 2022.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

REPÚBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL U.O.C.

Anexo 1 - Dictamen DUOC/MDS Nº 02.				
Locación de Imueble Determinado para Deposito de Viveres PACOC. ID Nº 409.942.				
SELECCIÓN DE INMUEBLES PARA DEPOSITO DE VIVERES Y OFICINAS DEL PACOC.				
Relevamiento de datos y estudio realizado para acreditar razonabilidad el canon a ser abonado.				
Precios referenciales de la zona/ Fernando de la Mora. Tipo de inmueble: Depósito con Oficinas/ Tinglado.				
Ítem	Oferentes	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio Total
1	Fretes Inmobiliaria (www.clasipar.com)	1	13.000.000	13.000.000
2	Re/Max Elite (www.clasipar.com)	1	12.000.000	12.000.000
3	**Perseverando S.A. (nota)**	**1**	**11.124.625**	**11.124.625**
4	Andres Ferro (www.clasipar.com)	1	11.000.000	11.000.000
5	Daniel Cáceres (www.clasipar.com)	1	13.000.000	13.000.000
Precio Referencial - Promedio:				**12.024.925**

REPUBLICA DEL PARAGUAY
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
U.O.C.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios.
Locación de Inmueble Determinado.

ANALISIS DE COSTOS- BENEFICIOS ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021.			
En cuanto a la conveniencia de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, este análisis resulta infructuoso debido a que el presupuesto asignado al MDS para el Ejercicio Fiscal 2022 no cuenta con disponibilidad presupuestaria en el Objeto del Gasto 510 para la adquisición de locales propios; la sede principal del MDS carece de espacio e infraestructura idónea para el resguardo de alimentos no perecederos (víveres) adquiridos en el marco de la ejecución del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias y ante la imposibilidad de adquirir un local propio para ese fin se requiere efectuar el arrendamiento en cuestión por el plazo de 12 meses y cuyo costo asciende a la suma total de G.144.620.125.-			
CARÁCTER DEL LOCADOR:		PROPIETARIO (PERSONA JURIDICA).	
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.			
NOMBRES:	PERSEVERANDO S.A.	**DIRECCION:**	Defensores del Chaco y Plaza N° 100- San Bernardino.
APELLIDOS:		**TELEFONO:**	0985239020 0985647901
N° de C.I.		**OBSERVACIONES:**	Representantes de la firma: Vicente Isidro Mayor López C.I. N° 332.223 y Emilia Concepción Scavone de Mayor C.I. N° 311.716.
RUC:	80087925-2.		
DATOS DEL LOCADOR- INCISO B) DEL ARTICULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021.			
NOMBRE:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELEFONO:	
N° DE C.I.		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIONES:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	27-0840-03.		
DIRECCIÓN	Cerro Corá casi Coronel Pampliega.		
DISTRITO/LOCALIDAD	Fernando de la Mora-Zona Norte.		
DEPARTAMENTO	Central.		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	420 m2.		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	420 m2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Almacenamiento de alimentos- Depósito de víveres del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias.		
HABITACIONES	2 oficinas.		
COCINA	No.		
DATOS COMPLEMENTARIOS	-Ubicación cercana a la sede central del Ministerio del Desarrollo Social, (a una distancia de 210 metros), lo que otorga las comodidades propias de tener un local a corta distancia de la sede principal. - Accesibilidad para carga y descarga de mercaderías (ingreso de camiones dentro del depósito). -Características del inmueble/ Infraestructura edilicia: Tinglado con cerramiento total, puerta corrediza metálica, ventilación e iluminación adecuada, baño y 2 oficinas para el funcionamiento de áreas operativas/administrativas. Servicios Básicos. Canon mensual: 11.124.625- Plazo: 12 meses. Deposito en concepto de garantía de alquiler: G.11.124.625.		

REPUBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL U.O.C.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social