DICTAMEN

DC 58/2022

A	:	Dirección General de Administración y Finanzas
DE	:	Dirección de Contrataciones
FECHA	:	20 de octubre de 2022
REF.	:	Procedimientos de selección de locación de inmueble determinado "ALQUILER DE OFICINAS REGIONALES ORMIC - SEDES CONCEPCIÓN, CORONEL OVIEDO, GUAIRÁ E ITAPÚA", ID 421256.

Quien suscribe, Directora de Contrataciones de la Institución se dirige a usted, pongo a consideración el procedimiento para "ALQUILER DE OFICINAS REGIONALES ORMIC - SEDES CONCEPCIÓN, CORONEL OVIEDO, GUAIRÁ E ITAPÚA".-

1. Antecedentes:

Que, por Memorándum DGDR N° 0141/2022 de fecha 19 de octubre de 2022, la Dirección General de Desarrollo Regional, solicita el inicio de los procedimientos para la locación de las sedes regionales ORMIC.-

Que, en fecha 20 de octubre de 2022, la Dirección General de Desarrollo Regional, remite la documentación pertinente para la contratación.-

Que, esta Dirección se ampara en el cumplimiento a lo establecido en el Art. Art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y a la Resolución DNCP N° 4441 de fecha 6 de octubre de 2021.-

2. Consideraciones:

Dando cumplimiento al artículo 7 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, detallamos cuanto sigue:

2.1 Individualización de cada inmueble a ser arrendado:

CONCEPCIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la Avenida Herminio Mendoza casi Nuestra Señora de la Concepción, en la ciudad de Concepción, departamento de Concepción, con Cuenta Catastral 00050-17-0003-01-00-00/001 cuya propietaria es la Sra. CELSA VIRGINIA ESCOBAR DE ARREDONDO, con RUC 2702635-3.-
CORONEL OVIEDO: El inmueble se encuentra ubicado en la calles General Eugenio A. Garay y Fabian Ojeda, en la ciudad de Coronel Oviedo, departamento de Caaguazú, con Cuenta Catastral 21-035-26 cuyo propietario es la Sr. MIRIAN MENDOZA MENDOZA con RUC 1586300-0.-
GUARIÁ: El inmueble se encuentra ubicado en la calle General Díaz N° 733 casi Mariscal Estigarribia, de la ciudad de Villarrica, departamento de Guairá con Cuenta Catastral 20-0120-14 cuyo propietario es el Sr. OSCAR ALBERTO SALAZAR YARYES con RUC 408371-7.-

ESC. MONTSERRAT ESTIGARRIBIA
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

ITAPÚA: El inmueble se encuentra ubicado en la calle Honorio González Nº 1041 entre las calles Curupayty y Monseñor Wiessen, de la ciudad de Encarnación, departamento de Itapúa con Cuenta Catastral 00350-23/0071/26/00-00/001 cuya propietaria es la Sra. SILVINA CARDOZO DE SETRINI con RUC 279221-4.-

2.2 Justificación y fundamentaciones por que el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad y Organismo del Estado:

Ubicación estratégica: Los locales se encuentran ubicados en zona céntrica de fácil acceso, lo que posibilita que las personas interesadas en realizar diversos trámites ante el MIC.

Capacidad y ambiente: Los locales cuentan con los requerimientos adecuados en materia de espacio físico, con una infraestructura adecuada para el uso de oficinas detallando que cuenta tres salas destinadas a oficinas, donde se realizan las tareas inherentes a los servicios que ofrece el MIC.

Análisis de costo-beneficios: en cuanto al costo-beneficio de contar con el arrendamiento de los mencionados inmuebles, se manifiesta que el monto mensual del alquiler se adecua al precio del mercado para este tipo de inmuebles en las zonas, así mismo, las ventajas en cuanto a la ubicación y oportunidad se enmarcan en el Principio General de Economía y Eficiencia, establecidos en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas". Dicho análisis se encuentra establecido en formulario de Análisis de Costo-Beneficios elaborado por la Dirección General de Desarrollo Regional. Otro punto para considerar es que el MIC, no cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de inmuebles en las zonas requeridas por las oficinas regionales.

2.3 Análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías:

Los inmuebles cuentan con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono. Los costos de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, queda a cargo del Locador. Los precios ofertados se encuentran dentro de los parámetros de plaza.

El canon del inmueble, conforme a la Resolución DNCP N° 4441/2021 en su Art. 2° "Clasificación", inciso a) *"Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1.000 jornales mínimos mensuales"*, se detallan a continuación:

CONCEPCIÓN: Gs. 2.500.000 IVA incluido.-
CORONEL OVIEDO: Gs. 2.200.000 IVA incluido.-
GUARIÁ: Gs. 1.900.000 IVA incluido.-
ITAPÚA: Gs. 2.500.000.- IVA incluido.-

Conforme a lo anterior, el canon de alquiler se ajusta a la reglamentación vigente, por lo que es de proceder de esta institución a la Locación de Inmueble Determinado.

ESC. MONTSERRAT ESTIGARRIBIA
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

Las propuestas de locación no cuentan con garantía de alquiler ni comisiones, las expensas serán abonadas por el locador conforme a la utilización de los servicios básicos y serán imputados según lo establece el Clasificador Presupuestario.

2.4 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:

Los locatarios han remitido a la Dirección General de Desarrollo Regional el informe de condiciones de dominio correspondiente.

Así mismo, como requerimiento para suscribir el contrato de locación, han presentado los informes de anotaciones personales e informe de quiebra de líneas, donde se puede visualizar que los propietarios gozan de libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación, como así también no se halla registros de convocatoria de acreedores, ni celebrado contrato alguno, ni su quiebra.

2.5 Impuestos Municipales:

Los inmuebles ofertados no adeudan impuestos municipales, según copia de comprobante de pago emitido por las Municipalidades de Concepción, Coronel Oviedo, Villa Rica y Encarnación.-

2.6 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:

Los locatarios han remitido a la Dirección General de Desarrollo Regional la Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 y de integridad establecida en el Artículo 20, inciso "W", ambos de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas.

2.7 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:

Dicho requerimiento no es aplicado para el presente procedimiento y no puede ser exigido por las convocantes a los proveedores, teniendo en cuenta la Ley N° 6119/22 Que modifica varios artículos de la Ley N° 5033/2013 Que reglamenta el artículo 104 de la Constitución Nacional, de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos de los funcionarios públicos y deroga la Ley N° 6355/2019, consecuentemente los sujetos individualizados en los incisos a) y b) del numeral 2 del art. 1 de la Ley N° 6355/19 ahora derogada, ya no se encuentran obligados a la presentación de la constancia que acredita la presentación de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos en los procedimientos de contrataciones públicas.

ESC. MONTSERRAT ESTIGARRIBIA
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

2. Vigencia y plazo:

CONCEPCIÓN: 15 meses a partir del 1 de noviembre de 2022.-
CORONEL OVIEDO: 12 meses a partir del 20 de octubre de 2022.-
GUARIÁ: 15 meses a partir del 1 de noviembre de 2022.-
ITAPÚA: 15 meses a partir del 20 de octubre de 2022.-

3. Disponibilidad presupuestaria:

Para el compromiso del presente procedimiento de locación determinada se cuenta con disponibilidad presupuestaria en el O.G. 251 "Alquiler de Edificios y Locales", conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 195/2022.

4. Conclusión:

Por todo lo expuesto precedentemente, es criterio de esta Dirección de Contrataciones que el procedimiento de selección de los inmuebles para el proceso de locación de inmueble determinado "ALQUILER DE OFICINAS REGIONALES ORMIC – SEDES CONCEPCIÓN, CORONEL OVIEDO, GUAIRÁ E ITAPÚA", se adecuan a las condiciones estipuladas en el Art. 44 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y cumplen con las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 4441/2021, por lo tanto, se solicita proseguir con los trámites para autorizar el proceso de Locación de Inmueble Determinado y aprobar el procedimiento de selección de los inmuebles, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad Institucional.

Forma parte del presente Dictamen las fotocopias de los documentos mencionados en los Antecedentes del presente Dictamen.

Atentamente.

ESC. MONTSERRAT ESTIGARRIBIA, Directora
Dirección de Contrataciones