Asunción, 03 de enero de 2023

DICTAMEN UOC Nº 01/2023

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 COMISARIA 6TA. MARISCAL ESTIGARRIBIA – CHACO – PLURIANUAL ID 422773.

La responsable del Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Policía Nacional, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 7° del Decreto Nº 2992/19, reglamentario de la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, que en su inciso h) establece como una de las atribuciones de la Unidad Operativa de Contratación la de emitir dictamen que justifique las causales de la excepción establecidas en la Ley.

I. ANTECEDENTES

Que, la Tesorería Actividad 1.4 Prevención de Hechos Punibles, mediante Nota T.A.04.P.H.P. N° 805/2022, solicita al Departamento de la UOC, los trámites administrativos para la realización del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado con el Sr. Eulogio Irala Ferreira, para el funcionamiento de la Comisaría 6ta. de la ciudad de Mariscal José Félix Estigarribia – Chaco, dicho procedimiento se encuentra vinculado al PAC correspondiente al Ejercicio Fiscal 2023.

II. CONSIDERANDO

Que, que el contrato de locación de inmueble determinado de la sede de la Comisaría 6ta. de la ciudad de Mariscal José Félix Estigarribia – Chaco, no ha sido renovado con el locatario anterior, se precisa de un nuevo local para el funcionamiento de la unidad Policial para el cumplimiento de su cometido.

Que, la Institución cuenta con crédito presupuestario dentro del Presupuesto de Gastos para el presente ejercicio fiscal, en el Subgrupo del Objeto del Gasto 251 Alquiler de Edificios y Locaciones, para sufragar dichos gastos.

Que, la ocupación del inmueble efectiva del Inmueble Determinado será a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Que, este procedimiento se realiza conforme a la RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTA LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 2113/2021.

Que, de conformidad al Art. 5. Análisis de costo-beneficios, de la mencionada resolución: ... *La Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad que pretenda realizar un procedimiento de locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición.*

Para la locación de un inmueble determinado se deberá justificar además la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución...

III. INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE

Que el inmueble, propiedad del SR. EULOGIO IRALA FERREIRA se encuentra situado en la calle Indígena del Chaco Nº 528 en el barrio de San Juan, de la ciudad de Mariscal José Félix Estigarribia, del departamento de Boquerón, e individualizado como finca N° 10.383, con Cta. Cte. Catastral Nº 34-0026-17, Padrón Nº 171. El inmueble cuenta con una superficie total de 121 m2 de edificación, el terreno del inmueble posee un total de 1458 m2.

El propietario presenta su oferta de alquiler por un periodo de un (1) año, por el monto total de G. 78.000.000 (guaraníes setenta y ocho millones) correspondiente a 12 (doce) cuotas mensuales de G. 6.500.000 (guaraníes seis millones quinientos mil), IVA Incluido.

Detalle del Inmueble:

Ítem	Descripción	Finca N°/Cuenta Corriente Catastral Nº	Domicilio/ Distrito / Localidad	RUC	Propietario
1	Comisaría 6ta. Mariscal José Félix Estigarribia - Chaco	finca N° 10.383 Cta. Cte. Catastral N° 34-0026 -17 Padrón Nº 171	Calle Indígena del Chaco Nº 528, Bº San Juan - Mariscal José Félix Estigarribia, Departamento de Boquerón	1379707-7	SR. EULOGIO IRALA FERREIRA

Descripción del Inmueble:

Cuenta con una casa de 121 m2, con techo de zinc, cielorraso de machimbre, piso de cerámica con corredor de 3 metros alrededor de toda la casa, y con los siguientes compartimientos: una (1) sala de 4m x 4m, con un (1) acondicionador de aire de 18.000 BTU y un ventilador de techo, tres (3) habitaciones de 4m x 3m, con acondicionador de aire de 12.000 BTU y un ventilador de techo cada habitación, un baño moderno de 2m x 1,70m, amplio estacionamiento, un (1) salón independiente de 4,10m x 6,50 m (26.65 m2 de construcción) con un (1) baño moderno, un (1) ventilador de techo y un (1) acondicionador de aire 12.000 BTU.

IV. JUSTIFICACION DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

Que, se han realizado búsqueda de posibles locatarios en la zona, siendo difícil ubicar predios similares, en condiciones legales para contratar con el Estado, sobre todo en el interior del país, adecuados al presupuesto y sistemas de pago con que se cuenta, mientras que el señor Eulogio Irala Ferreira se acercó a la Tesorería para presentar su oferta de locación y documentos respaldatorios, así mismo, se ha verificado que el mismo se encuentra en condiciones para el proceso de locación.

Que, el inmuebles seleccionado es el que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la dependencia policial, pues se encuentra en una ubicación de fácil acceso para la ciudadanía, además cuenta con la infraestructura edilicia necesaria, como cantidad de habitaciones suficientes para albergar con comodidad al personal, cuente con los servicios básicos indispensables (luz, agua, teléfono) y espacio conveniente para el estacionamiento de vehículos, y a fin de lograr un mejor servicio para los usuarios.

Que, actualmente el presupuesto de la Tesorería de la Actividad 1.04 Prevención de Hechos Punibles, no contempla la adquisición de Inmuebles. Considerando, además, que la Institución cuenta con crédito presupuestario dentro del Presupuesto de Gastos para el presente ejercicio fiscal, en el Subgrupo del Objeto del Gasto 251 Alquiler de Edificios y Locaciones, para sufragar dichos gastos.

V. ANALISIS DE COSTO MENSUAL DEL INMUEBLE SELECIONADO

El monto del alquiler del inmueble asciende a la suma de G. 78.000.000 (guaraníes setenta y ocho millones), por un plazo de 12 (doce) meses, cuotas mensuales de G. 6.500.000 (guaraníes seis millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido, por lo que, el canon mensual no supera el valor de mil jornales mínimos y se encuentra acorde a la infraestructura al uso que se le dará. Cabe recalcar que el inmueble cuenta con una superficie total de 121 m2 de edificación y el terreno del inmueble posee un total de 1458 m2.

El inmueble seleccionado se encuentra en una ubicación de fácil acceso para la ciudadanía, además cuenta con la infraestructura edilicia necesaria, como cantidad de habitaciones suficientes para albergar con comodidad al personal, cuente con los servicios básicos indispensables (luz, agua, teléfono) y espacio conveniente para el estacionamiento de vehículos, es más, el mismo no supera el umbral de (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

Descripción	Propietario	Cantidad de meses	Costo IVA Incluido	Costo Total IVA incluido
Comisaría 6ta. Mariscal José Félix Estigarribia - Chaco	Sr. Eulogio Irala Ferreira	12	6.500.000	78.000.000

VI. VERIFICACION Y ANALISIS DE DOCUMENTACIONES

A continuación, se detalla el análisis de las documentaciones presentadas por el propietario Sr. Eulogio Irala Ferreira:

Análisis Documental conforme al inciso d) y e) de la Resolución Nº 4441/21	Cumple/ No Cumple
Fotocopia simple del título de propiedad.	Cumple
Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente	Cumple
Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente;	Cumple
Informe de condición de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la Dirección General de Registros Públicos.	Cumple

Cabe resaltar que por Ley Nº 6919/22 se Deroga la Ley Nº 6355/19, por lo cual las personas físicas o jurídicas, concesionarias que bajo otra modalidad estén vinculados con el Estado, tanto de la administración central como las entidades autónomos y autárquicos, las entidades binacionales, de las cuales se reciban fondos públicos o realicen actividades de interés público, ya no se encuentran obligados a la presentación de la declaración jurada devienes y rentas, activos y pasivos.

Queda verificado según el análisis documental, 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.

VII. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD LEGAL

Se procede a verificar que el Oferente no se encuentre comprendido en las limitaciones o prohibiciones para contratar con el Estado, contenidas en los incisos a) y b), m) y n) del artículo 40 de la Ley Nº 2051/03, modificado por Ley Nº 6716/2021, conforme a los criterios establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones se realiza el siguiente análisis:

	Artículo 40 de la Ley Nº 2051/03, modificado por Ley Nº 6716/2021			
Oferentes	**Inciso a)** Verificará los registros del personal de la convocante para detectar si el oferente o sus representantes, se hallan comprendidos en el presupuesto del inciso "a" del Artículo 40°.	**Inciso b)** Verificará por los medios disponibles, si el Oferente y los demás sujetos individualizados en las prohibiciones contenidas en la Ley N° 1626/00 "De la Función Pública", aparecen en la base de datos del SINARH o bien de la Secretaría de la Función Pública.	**Inciso m)** Los directores, gerentes, socios gerentes y todos aquellos que tuvieran de algún modo la administración de las personas jurídicas que hayan sido sancionadas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP), conforme con lo dispuesto en el Artículo 72 de la presente Ley, en el registro de "Sanciones a Proveedores" del SICP	**Inciso n)** Los accionistas, cuotapartistas y todos aquellos que de algún modo sean propietarios de personas jurídicas que hayan sido sancionadas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP), conforme con lo previsto en el artículo 72 de la presente ley", en el registro de "Sanciones a Proveedores" del SICP
Sr. Eulogio Irala Ferreira	Cumple	Se encuentran registros en el SINARH	Cumple	Cumple

Se ha verificado en el SINARH y se pudo constatar que el Sr. Eulogio Irala Ferreira cuenta con registro dentro del funcionariado público.

Se ha analizado la situación del oferente con respecto a las prohibiciones y limitaciones para presentar propuesta o para contratar conforme a lo establecido en le art. 40 de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, inc. a) y considera que no se aplica por no ser funcionario de la Policía Nacional.

Con respecto al inciso b), el oferente ha referido que actualmente se encuentra explotando el rubro de alquiler en forma ocasional, por razones de que dispone del inmueble que no esta utilizando, debido a que cuenta con su domicilio particular en la Avda. Mariscal José F. Estigarribia Nº 230 esq. Indígena del Chaco, ciudad de Mcal. Estigarribia – Dpto. de Boquerón, por lo que ha decidido ofrecer en alquiler el inmueble de su propiedad.

VIII. RECOMENDACIÓN

Conforme al análisis realizado en virtud a la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, el decreto Reglamentario Nº 2992/19, la RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTA LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 2113/2021, se concluye que el inmueble seleccionado reúne todas las condiciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad trazada por la convocante, y teniendo en cuenta que, el canon mensual no supera el valor de mil jornales mínimos, la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la superficie y características mencionadas en este dictamen, están las condiciones para realizar la locación del Inmueble Determinado.

Que, se cuenta con los elementos de juicio suficientes para considerar conveniente los intereses de la Policía Nacional, y llevar a cabo el procedimiento de la Locación de Inmueble Determinado.

Por todo lo expuesto precedentemente, se RECOMIENDA aprobar y autorizar el procedimiento de selección del inmueble y adjudicar el proceso de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 COMISARIA 6TA. MARISCAL ESTIGARRIBIA – CHACO – PLURIANUAL ID 422773, al SR. EULOGIO IRALA FERREIRA, por el monto total de G. 78.000.000 (guaraníes setenta y ocho millones), siendo una adjudicación plurianual corresponde al ejercicio fiscal 2023 la suma de G 71.500.000 (guaraníes setenta y un millones quinientos mil) y sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria para el ejercicio 2024 la suma de G. 6.500.000 (guaraníes seis millones quinientos mil).

Se eleva el presente Informe al Departamento Jurídico de la Policía Nacional, a través del Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones, para la prosecución de los trámites administrativos restantes y se dicte la correspondiente Resolución de la Máxima Autoridad Institucional, salvo mejor parecer.

No habiendo otro tema que tratar, se da por terminado el Acto, siendo las 15:00 horas en la fecha 04 de enero de 2023, previa lectura y ratificación, en prueba de conformidad.

IGNACIA BRITEZ DE MORENO
Subcomisario INTD
Jefa Interina - Departamento U.O.C