DICTAMEN UOC-07 N°17/2023

Asuncion, 26 de Julio de 2023

Referencia: Locación de Inmueble Determinado para la Zona XV VILLA HAYES del SENEPA.

ID. N°: 430.448

Se ha dado inicio al proceso de elaboracion del presente Dictamen en fecha 26 de julio de 2023

1. ANTECEDENTE

Para iniciar los trámites del proceso de locación de inmueble, propuesto por la Zona según MEMORANDUM N°**74/2023 de la Zona XV** , que forma parte del presente expediente.

Para su efecto la Sección de Arquitectura, ha remitido el informe e Inspección Técnica mediante el Memorandum N°24/2023, correspondiente al llamado de Locación de inmuebles para la Zona XV con ubicación en la ciudad de Villa Hayes Dpto. De Presidente Hayes.

Respecto al Inmueble propuesto por la Zona XV la propiedad tiene las siguientes características:

Descripción del Inmueble

- **Propietario/ Locador**:Pedro Daniel Florentin Rodas
- **C.I. N°:** 503.735
- **Finca:**16.621
- **Padron/ Cta. Cte. Ctral. N°**:30-0131-10
- **Dirección:** Calle Gral. Diaz e/ 12 de Junio y 29 de Setiembre
- **Barrio:** Cerro
- **Ciudad:** Villa Hayes
- **Departamento:**Presidente Hayes

Sup. Total de Terreno:529,92 cm2 Segun Titulo
Area Edificada Aproximada:158,00 m2

Consideraciones Generales: El inmueble a ser alquilado se encuentra bien ubicado, en cercanías del centro de la ciudad, sobre empedrado, a cuadras de la ruta de acceso a la ciudad de fácil acceso para los funcionarios como para la población en general, quienes constantemente acuden al SENEPA

Características de la Construcción

Cuenta con una estructura en planta baja(de un solo piso) con aproximadamente 158,00 m2 que se desarrollan en dos bloques, las oficinas administrativas en general y un deposito en el fondo del inmueble, que es el sitio de Deposito de Insumos toxicos que cuenta con aproximadamente 16,00 m2 El local cuenta con 5 (cinco) habitaciones, y un corredor en el acceso principal, ademas de un solo servicio higienico.

Cuenta con amplio patio para estacionamiento del parque automotor con un gran predio, con gran cantidad de arboles

Tambien cuenta con una Insfraestructura necesaria para el deposito y guarda de insecticidas, larvicida y equipos de fumigacion ,alejados de las oficinas en la parte de atras del terreno.

En cuanto a seguridad ,el local se halla con muralla tracera y en frente con rejas y porton de metal con la entrada para vehiculo de 4 ruedas.

MINISTERIO DE SALUD PUBLICA Y BIENESTAR SOCIAL
Servicio Nacional de Erradicación del Paludismo
SENEPA

Lic. Arturo E. Núñez A
Jefe Dpto. Téc. de Apoyo Adm
y Responsable de la UOC
SENEPA

Ubicacion del Local
Esta ubicado en el centro de la Ciudad en el barrio Cerro. Cabe resaltar la ubicacion estrategica del inmueble, muy cercano a varias Instituciones Publicas asi como el Banco Nacional de Fomento y la Municipalidad de Villa Hayes desde donde la podra realizar sus actividades de control y vigilancia de vectores.
Por todo lo expuesto, la jefatura de la Zona Operativa N°XV- VILLA HAYES considera que el inmueble reune todas las condiciones para el buen funcionamiento .
Estructura Edificio:

El edificio se halla en buenas condiciones, buenos pisos cerámicos, servicios higiénicos en buen estado, techo de chapa metálicas, tambien en el depósito y estacionamiento vehicular.

Servicios con que cuenta: Servicios de agua corriente proveniente de la ESSAP, electricidad, el desague cloacal , desague cloacal se realiza a travez de pozo ciego y el servicio de recoleccion de Basura se realiza de manera privada.

Observación: Es importante indicar que el Local cuenta con la infraestructura necesaria para la realizacion de actividades del taller y la guarda de vehiculos de la Institucion.

Análisis Costo – Beneficio-Ubicación Estratégica

En primer lugar, se considera la ubicación estratégica del inmueble, con todos los servicios, de fácil acceso, tanto vehicular cpomo peatonal en cercanias del centro de la Ciudad de Villa Hayes del Dpto. Presidente Hayes.

En cuanto a la elección del inmueble es el único que reúne todas las condiciones tiene muy buena ubicación y se establece que prácticamente no existen interesados en ceder en locación sus inmuebles, debido a los costos para acceder a las documentaciones solicitadas para formalizar el contrato. Se debe considerar la necesidad del Sector por lo que se hace necesario que se proceda el llamado de la locación. Es importante recalcar que el local cuenta con la infraestructura necesaria.

En primer lugar, se debe considerar la muy buena ubicación que tiene el inmueble, con todos los servicios, de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, fácil para todos aquellos ciudadanos que constantemente se acercan a la institución buscando algún tipo de servicios que el SENEPA ofrece. Así también de fácil acceso para los funcionarios que deben acudir a su lugar de trabajo. Además, se debe considerar la falta de local propio del SENEPA en esta lejana ciudad, desde este sitio la Jefatura de la Zona y sus funcionarios podrán seguir realizando las actividades de control y vigilancia de vectores.

Por los motivos citados y en consideracion a la ausencia de inmuebles en la zona, luego de realizar la verificacion de la construcción, está dependencia técnica considera que el inmueble, reúne las condiciones edilícias, necesárias para que él Sector realize sus actividades. Es decir el inmueble **cumple** con las condiciones requeridas por la convocante.

EL COSTO DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO;

De acuerdo a los Valores promedio de la Zona y atendiendo a las condiciones del Inmueble el costo mensual de Gs.3.500.000 (Tres millones quinientos mil).

Lic. Arturo E. Núñez A
Jefe Dpto. Téc. de Apoyo Adm
y Responsable de la UOC
SENEPA

VERIFICACION Y ANALISIS DE LA OFERTA

Verificación de Documentos Requeridos

Luego del Análisis de dichas documentaciones pasamos a dar calificación conforme se Observa en el Siguiente cuadro:

DOCUMENTACIONES	CALIFICACION
a) Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;	CUMPLE
b) Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente según NUMERO 4270154249721	CUMPLE
c) En caso de ser persona jurídica, fotocopia simple de la Constitución, inscripta en los registros públicos y de los estatutos sociales con sus modificaciones, si las hubiere	NO APLICA
d) Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio	NO APLICA
e) En caso que suscriba la oferta otra persona en representación del titular del inmueble, deberá acompañar una fotocopia simple de su cédula de identidad y del poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo en los actos. No es necesario que el Poder esté inscripto en el Registro de Poderes.	NO APLICA
f) Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente factura N°503735 No adeuda impuesto	CUMPLE
g) Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble.	CUMPLE
h) Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 y de integridad conforme al artículo 20, inc. w), ambos de la Ley N° 2051/03, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución N° 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.	CUMPLE
i) Informe de Condición de dominio según Entrada N° 36488282L Fecha de Entrada 4/05/23	CUMPLE
j) Certificacion de Cuenta Continental Cuenta Corriente N°0000000300444847	CUMPLE

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 7° DE LA RESOLUCIÓN N°4441/2021 EN LOS SIGUIENTES INCISOS:

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). **NO POSEE GRAVAMENES**	CUMPLE
e) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa, **presento y no adeuda Impuesto.**	CUMPLE

1. **CAPACIDAD LEGAL DEL OFERENTE CON RESPECTO A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN LOS INCISOS "A" y "B" DEL ARTICULO 40° DE LA LEY Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS:**

Se confirmará que el Oferente no se encuentra comprendido en las prohibiciones establecidas en el Artículo 40, Incisos "a)" y "b)" de la Ley Nº 2051/2003 – "De Contrataciones Públicas", los cuales traemos a colación para una mejor comprensión: *Art. 40°. Prohibiciones y Limitaciones para presentar propuestas o para Contratar: No podrán presentar propuestas en los procedimientos de contratación previstos en esta ley, ni contratar con los organismos, entidades y municipalidades:*

a) los funcionarios o empleados públicos que intervengan en cualquier etapa del procedimiento de contratación, y que tengan interés personal, familiar o de negocios con el proveedor o contratista, incluyendo aquellas personas con las que pueda resultar algún beneficio para ellos, su cónyuge o sus parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto grado, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios, accionistas o sociedades de las que el funcionario o empleado público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte en los últimos seis meses;

Lic. Arturo E. Núñez A
Jefe Dpto. Téc. de Apoyo Adm
y Responsable de la UOC
SENEPA

Procedemos a verificar que el Oferente haya proporcionado en forma satisfactoria la Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones y limitaciones establecidas en el Artículo 40° de la Ley N° 2051/03.
Una vez verificado, si las personas o sus representantes se hallan comprendidas en el presupuesto del Art. 40°, inciso "a" de la Ley Nº 2051/03 – "De Contrataciones Públicas", concluimos que la misma no tuvo intervención en ningunas de las etapas del procedimiento de contratación pública de referencia.

b) *quienes conforme a la Ley de la Función Pública se encuentren imposibilitados;*
Paso siguiente, procedemos a analizar lo establecido en el inciso "b" del Art. 40° de la Ley Nº 2051/03 – "De Contrataciones Públicas", el cual establece cuanto sigue: *"quienes conforme a la Ley de la Función Pública se encuentren imposibilitados" …*
Atendiendo lo dispuesto en el presente artículo, se podrá recurrir a fuentes públicas o privadas de información, para verificar los datos proporcionados por los Oferentes. Si se confirma que el Oferente posee impedimentos, la oferta será rechazada y se remitirán los antecedentes a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

Se ha procedido a descargar la CONSTANCIA DE SER O NO FUNCIONARIO PUBLICO, cuyo reporte impreso forma parte de este Dictamen.

Se deja constancia que la información se encuentra disponible en https://www.paraguay.gov.py, lo cual garantiza que son datos íntegros, confiables y verificables, emitidos por cada una de las instituciones según el siguiente cuadro:

N°	PROVEEDOR	RUC N°	NUMERO DE CONSTANCIA	Observación
1	PEDRO DANIEL FLORENTIN RODAS	503735-2	4432135	NO REGISTRA DATOS

INHABILITADOS POR LA DNCP:

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/2003 – De Contrataciones Públicas, Artículo 40, Inciso d), se deja constancia que el Sr. Pedro Daniel Florentin Rodas, no se encuentra en el registro de inhabilitados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para presentar propuestas en los procedimientos de contratación y contratar con los organismos, entidades y municipalidades.

2. **ESTIMACIÓN DE COSTOS**: se procede a analizar si el costo ofertado por la firma para el ítem, se aparta sustancialmente de la estimación de costos y si es de ejecución posible a fin de garantizar al Estado las mejores condiciones de contratación.

Este inmueble cumple con la necesidad de contar con la infraestructura, El mismo será destinado para la Zona XV Villa Hayes es importante contar con un local amplio ,cual hace prevalecer el interés de contar con un lugar de resguardo en su momento siendo este inmueble lo suficientemente amplio para el resguardo.

Conforme a la Resolución DNCP N° 4441/2021 el cual abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021, se procedió al análisis del precio ofertado donde el precio mensual que abonara el MSPBS se ajusta al canon establecido en la presente Resolución ya que los mismos se encuentran acordes al valor promedio de la zona y el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

Lic. Arturo E. Núñez A
Jefe Dpto. Téc. de Apoyo Adm.
y Responsable de la UOC
SENEPA

N°	Descripción	Finca/ Cta. Cte. Ctral	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	PEDRO DANIEL FLORENTIN RODAS			PRECIO REFERENCIAL SOBRE EL COSTO UNITARIO	% DE VARIACION
					Unidad de Medida	Precio Unitario Gs. IVA incl.	Monto Total Gs. IVA incl.		
1	Locación de Inmueble Determinado para la Zona XV Villa Hayes del SENEPA - Plurianual.	Finca N°16.621 Cta. Cte. Ctral N°30-0130-10	Locación de Inmueble Determinado, situado en la Calle General Diaz e/12 de Junio y 29 de Setiembre Barrio Cerro Distrito de Villa Hayes Dpto. Pte. Hayes	24	Meses	3.500.000	84.000.000	84.000.000.	0%
TOTAL GENERAL IVA incluido						7.000.000	84.000.000	84.000.000.	0%

CONCLUSIÓN:

Habiendo concluido el análisis conforme a los criterios establecidos en la Resolución DNCP N° 4441/2021 por la cual se reglamenta los procedimientos para la Locación de Inmueble sus modificaciones y Renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021, la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y el Decreto Nº 2992/19 que lo reglamenta y seleccionando la oferta económicamente más favorable y que cumple sustancialmente con todos los requerimientos de calificación,

ELEVAR A CRITERIO DE LA MAXIMA AUTORIDAD LA ADJUDICACION del llamado a **LC N°06/2023 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA ZONA XV VILLA HAYES PARA EL SENEPA" ID N° 430.448** del Proveedor el Sr.Pedro Daniel Florentin Rodas, se recomienda la adjudicación de acuerdo al siguiente detalle:

N°	Descripción	FINCA/ CTA. CTE. CTRAL	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	PEDRO DANIEL FLORENTIN RODAS		
					Unidad de Medida	Precio Unitario Gs. IVA incl.	Monto Total Gs. IVA incl.
1	Locación de Inmueble Determinado para la Zona XV Villa Hayes del SENEPA - Plurianual.	Finca N° 16621 Cta. Cte. Ctral N°30-131-10	Locación de Inmueble Determinado, situado en la Calle General Diaz e/ 12 de Junio y 29 de Setiembre Barrio Cerro Distrito de Villa Hayes Dpto. Pte. Hayes	24	Meses	3.500.000	84.000.000
TOTAL GENERAL IVA incluido							84.000.000

Guaraníes: Ochenta y cuatro millones. -

Es mi Dictamen.

Lic. Arturo Enrique Núñez Arce
Jefe del Dpto. de Apoyo Técnico Administrativo
y Responsable de la U.O.C