DICTAMEN UOC-07 N°10/2022

Asuncion, 09 de Agosto de 2022

Referencia: Locación de Inmueble Determinado para la Zona II-Sector 1 San Pedro del SENEPA.

ID. N°: 416.889

Se ha dado inicio al proceso de elaboracion del presente Dictamen en fecha 09 de Agosto de 2022

1. ANTECEDENTE

Para iniciar los trámites del proceso de locación de inmueble, propuesto por la Zona según MEMORANDUM N°**201/2022 de la Zona II San Pedro Norte,** que forma parte del presente expediente.

Para su efecto la Sección de Arquitectura, ha remitido el informe e Inspeccion Tecnica mediante el Memorandum N°31/2022 referente al inmueble a ser alquilado por el SENEPA, correspondiente al llamado de Locación de inmuebles para la Zona II Sector 1 San Pedro Norte con ubicación en la ciudad de San Pedro del Ycuamandyyu.

Respecto al Inmueble propuesto por Departamento de Transporte la propiedad tiene las siguientes características:

Descripción del Inmueble

- **Propietario/ Locador**: Roberto Hermosa Rojas
- **C.I. N°:** 1.423.806
- **Padron:** 4995
- **Finca:** 4773
- **Dirección:** Calle Cnel. Antonio Ortigoza y Sgto. Beranardo Dure
- **Barrio:** Virgen de Fatima
- **Distrito:** San Pedro del Ycuamandyyu
- **Departamento:** San Pedro
- **Sup. Total de Terreno:**360,00 m2
- **Área Edificada Aproximada**: 120,00 m2 aproximadamente.

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, frente a un enorme centro de Formación Docente, de fácil acceso para los funcionarios como para la población en general, quienes constantemente acuden al SENEPA

Especificaciones del terreno

El predio a ser alquilado para sede del Sector 1, forma parte de otro de mayor dimensión, donde existe otra edificación.

Características de la Construcción

El edificio se desarrolla en Planta baja (de un solo piso), aproximadamente 120,00 m2, ofreciendo estacionamiento techado y seguro para dos unidades.

Estructura Edificio: La edificacion es relativamente nueva, en muy buenas condiciones, pintura en buenas condiciones, servicio higienici en buenas condiciones, techo de chapas metalicas, acceso peatonal se realiza a travez de portones metalicos, asegurados con doble candado y otra doble puerta de hierro con otras cerraduras.

La construccion cuenta con un enorme deposito en planta baja (de un solo piso), aproximada de 120,00m2, ofreciendo estacionamiento techado y seguro para dos unidades y area de deposito,

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

El edificio se halla en muy buenas condiciones, la construcción es relativamente nueva muy buenos pisos cerámicos, paredes, pinturas interiores buenas, servicios higiénicos en buen estado, techo de tejas españolas y en parte techo de chapas metálicas, específicamente en el depósito y estacionamiento vehicular.

La construcción cuenta con un hall de acceso, una enorme habitación que dividiendo con mamparas se podrían dar 2 o 3 oficinas, aparte tres oficinas independientes bien definidas, pasillo distribuidor, un servicio higiénico, un lavadero, una cocina equipada, además de un gran patio, con árboles y totalmente empastado de aproximadamente 240,00 m2.

Servicios con que cuenta: Servicios de agua corriente electricidad, el desague cloacal,agua corriente de aguatera, electricidad. Además el local cuenta con 4(cuatro) ventiladores instalados y 1(una) ducha eléctrica, todas en funcionamiento.

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 San Pedro del Ycuamandyyu.

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 del Sector 1 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.4000.000 (cuatro millones).

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 4270136480077	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° 0261685 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) Constancia de Presentación de la "Declaración Jurada de Bienes y Rentas, activos y pasivos" ante la contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19 según constancia N°16873	CUMPLE
j) Informe de Condición de dominio según Entrada N° 12034177 Fecha de Entrada 02/06/22	CUMPLE
k) Certificacion de Cuenta Bancaria Banco BNF Cuenta Corriente N°0002017001708072	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
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° 6355/19, **Presento.**	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:*

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

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;

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	Roberto Hermosa Rojas	1423806-3	3274728	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. Roberto Hermosa Rojas, 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 el Sector 1 de la Zona II San Pedro del Ycuamandyyu 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	Padron/ Finca	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	ROBERTO HERMOSA ROJAS			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 II Sector 1 San pedro Norte del SENEPA - Plurianual.	Padron4.995 Finca 4.773	Cnel.Antonio Ortigoza y Sto. Beranardo Dure Barrio Virgen de Fatima Departamento San Pedro	24	Meses	4.000.000	96.000.000.	96.000.000.-	0%
TOTAL GENERAL IVA incluido						4.000.000	96.000.000.	96.000.000.-	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°06/2022 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA ZONA II SECTOR 1 SAN PEDRO NORTE DEL SENEPA" ID N° 416.889** del Proveedor el Sr.Roberto Hermosa Rojas, se recomienda la adjudicación de acuerdo al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Padron/ Finca	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	ROBERTO HERMOSA ROJAS		
					Unidad de Medida	Precio Unitario Gs. IVA incl.	Monto Total Gs. IVA incl.
1	Locación de Inmueble Determinado para la Zona II Sector 1 San Pedro Norte del SENEPA - Plurianual.	Padron4.995 Finca 4.773	Locación de Inmueble Determinado, situado en la Calle Cnel, Antonio Ortigoza y Sto. Bernardo Dure del Barrio Virgen de Fatima Distrito San Pedro del YcuamandyyDepartamento San Pedro.	24	Meses	4.000.000	96.000.000.
TOTAL GENERAL IVA incluido							96.000.000

Guaraníes: Noventa y Seis millones. -

Es mi Dictamen.

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