San Lorenzo del Campo Grande, 28 de setiembre del 2023.

Dictamen INFONA DUOC Nº 34/2023

Este Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4.441/2021 "Por la cual se reglamentan los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2.113/21", de fecha 06/10/2021; y con el objeto de acreditar los criterios establecidos para la Locación de Inmueble Determinado N° 04/2023 – I.D. 429621 a ser destinado a la Oficina Regional de Itapúa del Instituto Forestal Nacional, manifiesta lo siguiente:

1. Antecedentes.

En atención al Memorando INFONA/DGOR N° 242/2023 de fecha 03/10/2023 recibida de la Dirección General de Oficinas Regionales, en la cual solicita el alquiler de inmueble para la Oficina Regional de Itapúa, conforme al siguiente detalle:

N°	Oficina Regional	Propietario del Inmueble	Cta. Cte. Ctral.	Finca	Monto Mensual (Gs.)	Período (Cantidad de meses)	Monto Total
1	Oficina Regional de Itapúa	Ana Soltys Zyryj	23-011-14	208	2.500.000	24	60.000.000

2. Disposiciones Legales.

Capítulo Segundo. De las Contrataciones Especiales – Sección Tercera. De la Locación de Bienes Inmuebles - Artículo 44° - Ley N° 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas" – 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.

Artículo 98° - Decreto Reglamentario N° 2.992/2019 – Locación de Inmuebles.

En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble.

Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

José González Villalba
Encargado Interino
INFONA

La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato 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.

Artículo 5° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 – Análisis de costo-beneficios.

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.

Artículo 6° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 - Procedimiento de selección de inmuebles determinados.

El procedimiento de selección de inmueble determinado será realizado bajo exclusiva responsabilidad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad, la que deberá garantizar el principio de Economía y Eficiencia.

El procedimiento de selección será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación. Su publicación será realizada al solo efecto de garantizar la transparencia y no implicará verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Artículo 7° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 - Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado.

El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:

a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado;

b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado;

c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los

José González Villalba
Encargado de Despacho
INFONA

conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite;

d) Se deberá exponer un 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 (anotación de litis, embargo, remate o similar);

e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;

f) La 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;

Artículo 9° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 – Canon.

La convocante deberá garantizar que el precio a ser abonado en concepto de canon, derivado del contrato de locación de inmuebles, resulte razonable.

Artículo 11° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 – Resolución de adjudicación.

En base al Dictamen, la máxima autoridad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y resolver la adjudicación.

La emisión del acto administrativo deberá ser de fecha previa o coincidente a la ocupación del inmueble.

Artículo 13° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 – Duración máxima del contrato.

La duración máxima de los contratos de locación será de cinco (5) años, salvo que la convocante justifique técnica y financieramente que una duración mayor resulta más favorable para los intereses del Estado. En este último caso, la convocante también deberá justificar que la contratación se encuentra comprendida en los supuestos previstos en el Art. 807 del Código Civil Paraguayo, el cual establece asimismo el plazo máximo de duración.

Una vez firmados, los contratos serán comunicados a la DNCP a los efectos de su difusión y obtención del Código de Contratación.

Artículo 14° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 – Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

Cuando el valor total del contrato sea inferior a 2000 jornales mínimos, la garantía de fiel cumplimiento

José González Villalba
Encargado Interino

de contrato podrá ser otorgada por medio de una Declaración Jurada, en lugar de póliza de seguro o garantía bancaria, lo cual será indicado en el contrato.

Artículo 15° - Resolución DNCP N° 4.441/2021 – Reajuste de canon en contratos de locación.

El reajuste de canon procederá únicamente en los contratos de locación cuyo plazo de ejecución sea superior a un año. El reajuste no será superior a la variación anual del índice de precio del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

3. Justificación de la expresa mención por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.

El inmueble que se pretende alquilar es funcional, está ubicado en un lugar céntrico de fácil acceso a la ciudadanía y cuenta con suficiente espacio para el óptimo funcionamiento de la oficina regional pertinente.

Además de lo mencionado es importante destacar que para el presente caso no existe otro potencial oferente en razón de que si cuentan con los requisitos para contratar con el estado sus cánones mensuales son mucho más elevados que los propuestos en el presente apartado.

4. Análisis de Costo-Beneficios.

El inmueble mencionado, que será utilizado como Oficina Regional de Itapúa del Instituto Forestal Nacional, se encuentra ubicado estratégicamente en la ciudad de Encarnación y cercano a las industrias del ramo forestal que se encuentran en los alrededores, además, cuenta con bastantes espacios para el óptimo funcionamiento de la oficina regional pertinente. En relación al precio, el canon mensual se encuadra a la disponibilidad presupuestaria para alquilar la sede, no supera el umbral de los mil (1.000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite y la imposibilidad por parte de la Institución de realizar la adquisición de un inmueble para ese menester.

A sus efectos, se adjunta al presente el Formulario de Análisis de Costo – Beneficio acorde a los términos del Art. 5° de la Resolución DNCP N° 4.441/2022.

5. Análisis Documental.

En relación a la disponibilidad del inmueble individualizado como Finca N° 208 del Distrito de Encarnación, propiedad de Ana Soltys Zyryj, manifestamos que:

- Conforme al Comprobante expedido por la Municipalidad de Encarnación, el inmueble se encuentra con el pago al día del Impuesto Inmobiliario y Adicionales por el Ejercicio Fiscal 2023.

- De acuerdo al Expediente de la Dirección General de Registros Públicos certifica que el

José González Villalba
Encargado Interino
INFONA

inmueble individualizado más arriba no cuenta con anotaciones ni observaciones en las Condiciones de Dominio.

En cuanto a la Propietaria del inmueble, manifestamos que:

- De acuerdo al Certificado de Cumplimiento Tributario, la contribuyente se encuentra al día con sus obligaciones con la Subsecretaría de Estado de Tributación.
- Su Informe de Certificado de Quiebras expedido por la Dirección General de los Registros Públicos no consta de anotaciones.
- El Informe de Anotaciones Personales expedido por la Dirección General de los Registros Públicos manifiesta que goza de libre de la libre disposición de sus bienes.
- La Constancia expedida por la Secretaría de la Función Pública expresa que Ana Soltyz Zyryj no registra datos en el SINARH.
- Presenta la Declaración Jurada de que el propietario del inmueble no se encuentre inmerso en las limitaciones o prohibiciones, establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas" y sus modificatorias. El oferente será responsable de garantizar esta condición.

6. Conclusión:

Por todo lo expuesto anteriormente, este Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones acredita las circunstancias y los criterios aplicables a la modalidad de locación de inmuebles determinado conforme lo establece la Resolución DNCP N° 4.441/2021, por lo que se recomienda el alquiler del citado inmueble, conforme al siguiente detalle:

N°	Oficina Regional	Propietario del Inmueble	Cta. Cte. Ctral.	Finca	Monto Mensual (Gs.)	Período (Cantidad de meses)	Monto Total
1	Oficina Regional de Itapúa	Ana Soltys Zyryj	23-011-14	208	2.500.000	24	60.000.000

.....

Sr. José Darío González Villalba
Encargado Interino
Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones

INSTITUTO FORESTAL NACIONAL – UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES