de CORREOS del PARAGUAY

GOBIERNO NACIONAL

**DICTAMEN DUOC Nº 04/ 2023**
**Resolución Nº DNCP 4441/2021**

La Dirección de la Unidad Operativa de Contratación de la Dirección Nacional de Correos del Paraguay, emite el siguiente Dictamen, referente a la Locación de Inmueble Determinado para la SEDE CENTRAL de la Dirección Nacional de Correos del Paraguay a firmarse con la empresa INTERCAMBIOS MERCANTILES SA

Que, la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Capítulo 2º. DE LAS CONTRATACIONES ESPECIALES, en la Sección Tercera, establece el procedimiento específico para la locación de Bienes Inmuebles cuando el Estado actúe como Locatario.

Que, el Artículo 4º inc. a) de la Ley Nº 2051/03 dice: "Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".

Que la Resolución DNCP Nº 4441/19, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021, establecidos en el art.44º de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" En su Artículo 8°. Procedimiento de selección de inmuebles indeterminados o aquellos en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble supere los 1000 jornales mínimos mensuales Cuando el valor del canon mensual supere los 1000 jornales mínimos o no se haya individualizado el inmueble, la locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los artículos 16 y 33 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y sus reglamentaciones.

Que, el presente Dictamen es elaborado teniendo en cuenta la competencia atribuida a este Departamento por la Resolución DNCP Nº 4441/19, resuelve en su Artículo 7°. 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:

Lic. Gabriela Correa Garay
Directora
Direc. Unid. Operativa de Contrataciones

**A) La individualización de cada inmueble a ser arrendado;**

Que, el inmueble a ser alquilado está ubicado en las siguiente localida de:

- Ciudad ASUNCION – Calle 25 de Mayo Nº 171 esquina Yegros , Barrio la Encarnación

DIRECCION NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY • DINACOPA • Unidad Operativa de Contrataciones • Asunción

**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;**

Los motivos por el cual el inmueble satisface adecuadamente los requerimientos de la DINACOPA:

- Ubicación estratégica: Se sitúan en la capital del país y es de fácil acceso a las ciudades del Área Metropolitana y Central –, además la DINACOPA funciona desde hace más de 12 años en la misma ubicación, y registra importantes movimientos de envíos postales y servicios financieros como pagos a jubilados entregas de tarjetas y extractos del Banco Nacional De Fomento, el ente financiero con quien se opera queda a 100 metros lo cual facilita la logística operativa y también reduce costos operativos.

- Capacidad: El inmueble se adecua a las necesidades de espacio físico requerido para el funcionamiento de la Sede Central de la DINACOPA, considerando la afluencia de clientes que acuden regularmente al local y que es necesario contar con lugares dignos y que se ajusten satisfactoriamente a los requerimientos, a fin de brindar un ambiente propicio para desarrollar las actividades y ofrecer un servicio de primer nivel a los usuarios, cuenta con una planta baja para atención al cliente con mesadas de mármol acorde a las actividades desarrolladas, y tres pisos más donde se distribuyen los demás dependencias , tiene la capacidad para poder albergar a casi 300 personas, aparte de los clientes o usuarios.

**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 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**

El costo mensual del inmueble mencionado, durante el lapso de tiempo que se pretende alquilar (12 meses) asciende a un monto máximo total de Gs. 98.000.000 ( Guaranies Noventa y Ocho Millones).

Se abonara con el Objeto de Gasto 251 asignado al Presupuesto General por Guaranies Setecientos Ochenta y Cuatro Millones (Gs. 784.000.000) para la contratación del Ejercicio Fiscal 2023 hasta diciembre 2023 y Guaranies Trecientos Noventa y Dos Millones (Gs.392.000.000) sujeto a aprobación Ejercicio Fiscal 2024 los meses restantes.

| Ítem | Descripción | Finca Nº/ Cuenta Corriente catastral Nº /Matrícula | Domicilio/ Distrito / Localidad | Cantidad | Unidad de Medida | Costo unitario (IVA incluido) | Costo total (IVA incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Alquiler de salón | Finca Nº 16952 Cta Cte Catastral Nº 14-0594-01 | Asunción | 12 | meses | 98.000.000 | 1.176.000.000 |
| | | | | Precio Total (IVA incluido) | | 1.176.000.000 | |

Lic. Gabriela Correa Garay
Directora
Direc. Unid. Operativa de Contrataciones

El precio se encuentra dentro de los (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite para considerar una locación determinada, el precio cotizado de Guaranies Noventa y Ocho Millones ( Gs. 98.000.000), es un precio acorde al mercado y la ubicación seria aproximadamente Gs . 27.3000 el metro cuadrado mensual, teniendo en cuenta que el edificio cuenta con una superficie **edificada de 3600 Metros Cuadrados** que abra en el impuesto inmobiliario remitido por el Municipio de Asunción y ofrece mobiliarios en todos los pisos, y equipos de acondicionadores de aires. Estos son valores agregados que de arrendar otro edificio se debería adquirir y adecuar a las necesidades del servicio postal y financiero que presta la DINACOPA.

Se ha realizado una comparación de precios de otros edificios con similares características que se anexan al presente documento, donde el metro cuadrado esta aproximadamente a Gs. 42.000.

Cabe resaltar que no aplica comisión inmobiliaria, expensas, ni garantías al contrato-

El Costo-beneficio de alquilar es favorable a los intereses de la Institución atendiendo que los precios de las locaciones se ajustan a los precios de mercado actual, considerando ubicación estratégica y la capacidad de dichos inmuebles.

**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);**

Se ha solicitado acreditar a través del certificado de condición de dominio y de quiebra e interdicción, que el inmueble seleccionado no cuenta con medidas cautelares a la firma Intercambios Mercantil SA, se encuentran adjuntos al presente dictamen.

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

El inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales del 2022, el firmante está en capacidad para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2003, se encuentra adjunto al dictamen los documentos que respaldan.

**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° 6355/2019.**

No se presenta por ajustarse a la Circular DNCP Nº 10/2022

Se debe resaltar que la erogación emergente está prevista en el Presupuesto General de la Nación, asignado para la Dirección Nacional de Correos del Paraguay, Ejercicio Fiscal 2023 y Ejercicio Fiscal 2024, sujeto a aprobación, acreditado por constancia de Plurianualidad.

Por lo tanto, en base a lo expresado en el presente documento, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Dirección Nacional de Correos del Paraguay, dictamina que corresponde la locación del INMUEBLES SITUADOS EN 25 DE MAYO Nº 171 ESQUINA YEGROS: PARA LA SEDE CENTRAL DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY.

Asunción, 25 de abril de 2023

**Lic. Gabriela Correa Garayo, Directora**
**DUOC -DINACOPA**

# ANEXO

## Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

## Locación de inmueble determinado

| ANÁLISIS DE COSTOS- BENEFICIOS. ART.5º-RES.DNCP Nº 4441/2021 |
|---|
| Se sitúa en la ciudad Capital del país, con cercanía a las ciudades del Área Metropolitana y Central, en la cual la SEDE CENTRAL de la DINACOPA funciona y registra importantes movimientos de envíos postales y otros servicios. |
| El inmueble se adecua a las necesidades de espacio físico requerido para el funcionamiento de la Sede Central de la DINACOPA, considerando la gran afluencia de clientes que acuden regularmente a el local y que es necesario contar con lugares dignos y que se ajusten satisfactoriamente a los requerimientos, a fin de brindar un ambiente propicio para desarrollar las actividades y ofrecer un servicio de primer nivel a los usuarios. |
| La Dirección Nacional de Correos del Paraguay no cuenta con disponibilidad presupuestaria para realizar la Adquisición de un local propio en ese punto del país. Atendiendo a esta razón, alquilar es la opción favorable a los intereses de la Institución atendiendo a que el precio de locación se ajusta a los precios de mercado actual, considerando que la ubicación es conocida por muchos usuarios del Correo Paraguayo que viven en la zona y sus alrededores y teniendo en cuenta la capacidad de dicho inmueble. |

| CARACTER DEL LOCADOR | INTERCAMBIOS MERCANTILES S.A | | |
|---|---|---|---|
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| **NOMBRE:** | INTERCAMBIOS MERCANTILES S.A - INTERMER | **DIRECCIÓN** | República Argentina esquina Dr Osvaldo Chavez |
| **APELLIDOS:** | | **TELEFONO:** | 0981-311794 |
| **N° de C.I.** | | | |
| **RUC:** | 80001128-7 | **OBSERVACIÓN** | ES UNA S.A |
| **DATOS DEL LOCADOR – INCISO B) DEL ARTICULO 4º-RES.DNCP Nº4441/2021** | | | |
| NOMBRE: | ALBERTO / KARINA | DIRECCIÓN: | República Argentina esquina Dr Osvaldo Chavez |
| APELLIDOS: | DAHER ACUÑA | TELEFONO: | 0981-311794 |
| Nº DE C.I. | 500299/930837 | PORCENTAJE DE COMISIÓN: | ---------- |
| RUC: | 80001128-7 | OBSERVACIONES: | ---------- |
| **DATOS DEL INMUEBLE** | | | |
| CTA. CTE. CATASTRAL | FINCA Nº 11-0030-02-000 | | |
| DIRECCIÓN | 25 DE MAYO 171 ESQUINA YEGROS | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | ASUNCIÓN | | |
| DEPARTAMENTO | CAPITAL | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO | 842 m2 | | |
| SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN | 3600 m2 | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Locación SEDE CENTRAL DE CORREOS | | |
| HABITACIONES | 30 | | |
| COCINA | 1 | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | ---------- | | |

DIRECCIÓN NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY DINACOPA Unidad Operativa de Contrataciones Asunción

G. Gabriela Correa Garay
Directora