UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

DICTAMEN JUSTIFICATIVO N° 03/2022

"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCION NACIONAL DE DEFENSA, SALUD Y BIENESTAR ANIMAL" - ID 409642.-

Asunción, 28 de marzo del 2022

En relación a la Nota DAF N° 22/2022, por medio del cual se solicita iniciar el proceso de arrendamiento de la oficina administrativa de la Dirección Nacional de Defensa, Salud y Bienestar Animal, bajo la modalidad de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ID N° 409.642.

1. Marco Legal.

La ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Sección Tercera. De la Locación de Bienes Inmuebles.

El Decreto 2992/2019 que reglamenta la Ley N° 2051/03, en su Artículo 98°, dispone: *"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".*

La Resolución DNCP N° 4441/2021 *"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".*

2. Antecedentes:

A continuación, se detallan los fundamentos y se procede a justificar la adjudicación de locación del inmueble:

a) Individualización del Inmueble.

El inmueble es propiedad de la firma ***ENEGE S.R.L.*** y se encuentra ubicado en las calles Estados Unidos N° 663 entre Félix de Azara y Luis A. de Herrera del barrio San Roque de la ciudad de Asunción, Cta. Cte. Catastral N° 12-0085-14-00.

b) Justificación del motivo por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad.

El inmueble individualizado más arriba es usufructuado en la actualidad por esta Dirección, y cuenta con las condiciones óptimas de infraestructura edilicia para el normal desarrollo de las funciones de esta Dirección, dispone de conexiones para equipos informáticos, sistema de electricidad, iluminación, línea telefónica, muebles, baño privado, kitchenette y un estacionamiento dentro del edificio sin costo adicional.

El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en el centro de Asunción, por lo tanto, cuenta con un fácil acceso tanto vehicular como peatonal, lo que facilita cumplir con los trámites administrativos y de otras índoles propias para el funcionamiento de esta Dirección Nacional.

El inmueble cuenta con 2 pisos que se encuentra distribuido en:

Planta Baja: recepción y área de espera, 2 sanitarios, 2 oficinas, cocina amoblada, garaje con portones basculantes automatizados.

Planta Alta: oficina gerencial con sanitario en suite y kitchenette amoblado, una amplia oficina con sanitario, sala de reuniones, 2 depósitos con mobiliarios.

La vigencia del arrendamiento del inmueble será desde el 22 de abril del 2022 hasta el 21 de abril del 2023.

c) El análisis costo-beneficio de optar por el arrendamiento y la imposibilidad de adquirir el inmueble.

Los costos de arrendamiento se prevén dentro del Subgrupo del Objeto de Gasto 250 para el ejercicio Fiscal 2022 dentro del Presupuesto General de Gastos de la Nación, según certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 12 PAC N° 409.642.-

Lic. Dahiana E. Vera P
Dpto. UOC DAF
DNDSyBA

El costo de Alquiler mensual es de Gs. 6.942.000 (guaraníes seis millones novecientos cuarenta y dos mil) incluido el Impuesto al Valor Agregado, y el costo total por el periodo de 12 (doce) meses asciende a Gs. 83.304.000 (guaraníes ochenta y tres millones trescientos cuatro mil) incluido el Impuesto al Valor Agregado.

El canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación, en el mismo sentido, cabe señalar que la adquisición de un inmueble resulta muy costosa, y atendiendo que en el Presupuesto Vigente para el presente ejercicio fiscal no contempla disponibilidad de créditos presupuestarios en el grupo del Objeto del Gasto 510 "Adquisición de Inmuebles" ni en el grupo del Objeto del Gasto 520 "Construcciones", motivo por el cual no es factible la adquisición o la construcción de un inmueble en el mediano plazo.

Asimismo, forma parte del presente el formulario de Análisis de Costo-Beneficio.

d) A los efectos de la verificación del cumplimiento de los incisos d), e) y f), se detalla el presente cuadro:

Requisitos Documentales	Cumple/No cumple
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 deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.	Presenta pago de impuesto inmobiliario y tasas especiales y Declaración Jurada de Solicitud de Documentos ante la Dirección General de Registros Públicos del Informe de Condiciones de Dominio con la respectiva Liquidación 33157659J, el mismo es aceptado y deberá presentar para la suscripción del contrato.
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.	Presenta Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Art. 40 y de integridad establecida en el Art. 20 inciso "w" de la ley N° 2051/03. Asimismo, se ha verificado que los socios no se encuentren registrados como funcionarios del Estado. Conforme al reporte del SINARH se evidencia que los mismos NO registran datos como funcionarios del estado. Por lo que se concluye que no están comprendidos en las prohibiciones establecidas en el Art. 40 incisos a) y b) m) y n) de la Ley N° 2051/03.
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.	Cumple.
Fotocopia simple de la Cédula de Identidad del representante de la firma. Poder del representante en caso de firmar otra persona.	Cumple.
Nota de Presupuesto debidamente firmada.	Cumple.
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.	Cumple.
Cumplimiento con el Seguro Social.	Presenta constancia de inactividad temporal del empleador.

Lic. Dahiana E. Vera
Dpto. UOC DAF
DNDSyBA

3. Análisis

Conforme a la verificación y análisis de las documentaciones presentadas por ENEGE S.R.L., CUMPLE CON las condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Cabe mencionar, que el inicio del proceso de Locación de Inmueble determinado y la emisión del presente dictamen, se realizan con anterioridad a la fecha de fenecimiento del contrato vigente, conforme a lo establecido en el Art. 11 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

Asimismo, el inmueble ha sido debidamente individualizado, se justifica también la elección del mismo y el costo del alquiler se encuentra dentro de los rangos para la financiación, conforme al certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 12, previsto en el Presupuesto General de Gastos de la Nación para el presente ejercicio fiscal. El monto correspondiente al Ejercicio Fiscal 2023, se encuentra supeditado a la aprobación de la partida presupuestaria de dicho ejercicio.

Conclusión:

Por tanto, en cumplimiento a lo establecido en el Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera de la ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y a la Resolución DNCP N° 4441/2021 *"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"*, se ha comprobado la justificación pertinente respecto a los motivos de la selección del inmueble y la relación costo-beneficio.

Por lo expuesto este Departamento recomienda aprobar y adjudicar, la Locación de Inmueble determinado N° 01/22 "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCION NACIONAL DE DEFENSA, SALUD Y BIENESTAR ANIMAL" - ID 409.642, *a la firma* ***ENEGE S.R.L.*** *por el periodo de 12 (doce) meses por un monto total de Gs. 83.304.000 (guaraníes ochenta y tres millones trescientos cuatro mil) incluido el Impuesto al Valor Agregado.*

Es mi dictamen.

Lic. Dahiana Elizabeth Vera Pérez
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Defensa, Salud y Bienestar Animal