DICTAMEN UOC-07 N°09/2022

Asuncion, 01 de junio de 2022

Referencia: Locación de Inmueble Determinado Deposito para Taller y Resguardo Vehicular del SENEPA.

ID. N°: 415.153

Se ha dado inicio al proceso de elaboracion del presente Dictamen en fecha 01 de junio de 2022

1. ANTECEDENTE

Para iniciar los trámites del proceso de locación de inmueble, propuesto por la Zona según MEMORANDO D.T.T N°**124/2022 del DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE,** que forma parte del presente expediente.

Para su efecto la Sección de Arquitectura, ha remitido el informe e Inspeccion Tecnica mediante el Memo N° 23/2022 referente al inmueble a ser alquilado por el SENEPA, correspondiente al llamado de Locación de inmuebles para el Deposito para Taller y Resguardo Vehicular con ubicación en la ciudad de Fernando de la Mora.

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

Descripción del Inmueble

- **Propietario/ Locador**: Melanie S.A
- **Representante Legal:** Hugo Rodrigo Gustale Aldama
- **C.I. N°:** 286.024
- **Finca:** 2271
- **Sup. Total:** 1700,00 m2
- **Dirección:** Avda. 11 de Setiembre e/ Curupaity y Blas Garay
- **Barrio:** Capiipety
- **Distrito:** Fernando de la Mora
- **Departamento**: Central

Consideraciones Generales: El Local a ser Alquilado tiene muy buena ubicación, muy cerca de la calle principal de fácil acceso para los funcionarios como para la población en general, quienes constantemente acuden al SENEPA

Especificaciones del terreno

El Edificio es un deposito de grandes dimensiones que cuenta con 1700,00 m² techado, esta area incluye el entrepiso de Cemento con que cuenta.

Estructura Edificio: La edificacion es relativamente nueva, en muy buenas condiciones, pisos H°A° en el entrepiso, 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 y otro en el entrepiso, con un area aproximada de 500,00m2, totalizado 1700,00 m2 de area de deposito, 2(dos) habitaciones para oficinas, 2 (dos) bloques de servicios higienicos, con inodoros, ducha electrica, mingitarios y lavatorios con espejos.

En cuanto a seguridad del local,el inmueble esta totalmente carcado con ambos lados, ya que la propiedad tiene salidad a 2 calles , facilitando el acceso al local.

Servicios con que cuenta: Servicios de agua corriente electricidad, el desague cloacal

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

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, en cercanias del centro de la Ciudad de Fernando de la Mora .

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 Deposito para resguardo Vehicular 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.

Por otro lado, el presupuesto general no incluye rubros para la construcción de un local de esta envergadura, tampoco el SENEPA cuenta con un inmueble para construir un deposito grande. Consideramos que desde este sitio el SENEPA podra agilizar sus traslados y guarda de vehiculos institucionales como tambien la reparacion de los mismos.

Por todo lo expuesto y luego de la realizacion de la vista al local ,esta dependencia considera que el mismo reune todas condiciones edilicias solicitadas.

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.19.500.000 (diesinueve millones quinientos mil).

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 4270134002607	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° 0005775 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° 14454	CUMPLE
j)	Informe de Condición de dominio según Entrada N° 11916134 Fecha de Entrada 19/04/22	CUMPLE
k)	Certificacion de Cuenta	CUMPLE

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

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 N° 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;

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).

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

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°	EMPRESA/CONSORCIO	RUC N°	NUMERO DE CONSTANCIA	Observación
1	MELANIE S.A	80024011-1	3122500	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. Hugo Rodrigo Gustale Aldama, 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 depósitos y resguardo vehicular del Dpto. De Transporte 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.

N°	Descripción	Cta. Cte. Ctral	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	MELANIE S.A			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 Deposito para Taller y Resguardo Vehicular del SENEPA - Plurianual.	27-745-07	Distrito Fernando de la Mora Departamento Central	24	Meses	19.500.000	468.000.000.	468.000.000.-	0%
TOTAL GENERAL IVA incluido						19.500.000	468.000.000.	468.00.000.-	0%

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

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°05/2022 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO DEPOSITO PARA TALLER Y RESGUARDO VEHICULAR DEL SENEPA" ID N° 414.153** a **la Firma MELANIE S.A,** se recomienda la adjudicación de acuerdo al siguiente detalle:

Nº	Descripción	CTA. CTE. CTRAL	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	MELANIE S.A		
					Unidad de Medida	Precio Unitario Gs. IVA incl.	Monto Total Gs. IVA incl.
1	Locación de Inmueble Determinado Deposito para Taller y Resguardo Vehicular del SENEPA - Plurianual.	270745-07	Locación de Inmueble Determinado, situado en la Calle 11 de Setiembre e/ Curupaity y Blas Garay Distrito Fernando de la Mora Departamento Central.	24	Meses	19.500.000	468.000.000.
TOTAL GENERAL IVA incluido							468.000.000

Guaraníes: Cuatroscientos Sesenta y Ocho millones. -

Es mi Dictamen.

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