GOBERNACIÓN DE ALTO PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓNES

Fuerte Olimpo, 02 de marzo de 2023

Ref.: Dictamen – LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO - ASIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA GOBERNACIÓN DE ALTO PARAGUAY en la ciudad de Asunción.

Señor Gobernador:

Nos dirigimos a Ud. muy respetuosamente respecto a la pertinencia de la realización del proceso de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, el cual corresponde al lugar de asiento de la SEDE AMINISTRATIVA DE LA GOBERNACIÓN DE ALTO PARAGUAY en la ciudad de Asunción.

Al respecto le informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

En fecha 24 de febrero de 2023, nota mediante, se ha procedido en solicitar presupuesto al propietario del inmueble que sirve de asiento de la Sede Administrativa de la Gobernación de Alto Paraguay, de manera a incluir en el PLAN ANUAL DE CONTRATACION, por tratarse de un llamado efectuado de manera periódica cada año, el cual fue respondida por el Locador en los términos requeridos por esta convocante, según nota de fecha 24/04/2023.

Así mismo 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, donde La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios", como también lo indicado en su **Artículo 2°. Clasificación** La locación de inmuebles podrá realizarse a través de los siguientes procedimientos: a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales;, donde igualmente en el Art. 3° indica "Los procedimientos de locación de bienes inmuebles indeterminados deberán ser incluidos en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) de conformidad a la modalidad adoptada", a continuación el Art. 5°. Análisis de costo-beneficios indica "La

Wilberto Schever
Encargado de UOC

GOBERNACIÓN DE ALTO PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓNES

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 caracteristicas especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución.

Seguidamente el **Art. 6°** refiere que para Procedimiento de selección de inmuebles determinados, 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*".

Especialmente el **articulo 7°** manifiesta en cuanto al **Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado,** que 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 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;
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.
Artículo 12. Comunicación del procedimiento de locación determinado
La convocante deberá remitir, a través del SICP, los siguientes documentos:
a) El análisis de estudio de Costo-Beneficios realizado en las condiciones establecidas

Wilberto Schever
Encargado de UOC

en el artículo 5° de la presente resolución para procedimientos de locación de inmuebles determinados;
b) El dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el artículo 7° de la presente resolución;
c) La resolución de la Máxima Autoridad que apruebe el procedimiento de selección y resuelva la locación en los términos de la presente resolución;
d) El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;
e) La constancia de plurianualidad, cuando el contrato supere un ejercicio fiscal;
f) Los antecedentes que demuestren el estudio realizado para acreditar la razonabilidad del canon a ser abonado;
g) El contrato de locación suscrito entre el locador y el locatario;
h) Cualquier otro documento respaldatorio que la DNCP o la Convocante, consideren pertinente difundir

CONSIDERACIONES

En atención a lo dispuesto por esta normativa, esta Unidad Operativa de Contrataciones de Alto Paraguay desea expedir los motivos por los cuales este inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos actuales de la convocante:

Observación: este local viene siendo utilizado por varios años, desde el periodo 2008 a la fecha, con renovaciones reiteradas de acuerdo a los antecedentes que obran en los registros de la institución.

Descripción del Local:

El inmueble el cual deriva la necesidad de renovación de locación, actual asiendo de la sede Administrativa de la Gobernación de Alto Paraguay en la ciudad de Asunción, tiene todo lo necesario para su utilización, como ser: ocho oficinas independientes, totalmente climatizadas y acondicionadas con sistema eléctrico suficiente y cableado de internet para la conexión de equipos telemáticos e impresoras en red, cuenta con 4 sanitarios para uso sexados, y un comedor con cocina equipada para uso de funcionarios, igualmente cuenta con estacionamiento interno y externo para aproximadamente 8 vehículos,

El inmueble se encuentra en una ubicación estratégica considerando la utilización requerida por esta convocante para la realización de gestiones ante instituciones publicas asentadas en la capital del país.

El inmueble cuenta con 420 m2 de Contrucción distribuidos en planta baja y alta. Dentro de una dimensión de suelo de 376 m2

COSTO BENEFICIO

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento de este

Wilberto Schever
Encargado de UOC

inmueble, teniendo en cuenta que en el Presupuesto Anual de la Gobernación de Alto Paraguay no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de la sede administrativa, teniendo en cuenta los aspectos para una Institución como la Gobernación de Alto Paraguay, con capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

Cabe mencionar que el Artículo 44°. - Disposiciones Generales de la Ley N° 2051/03 dispone: "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 ".

PROPUESTA DE LOCACIÓN DETERMINADO

En atención a todos los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la LOCACIÓN DEL INMUEBLE DETERMINADO para Sede Administrativa de la Gobernación de Alto Paraguay en la ciudad de Asunción, la misma que se viene utilizando ya desde varios años, cuyo Locador es el señor *PABLO RUBEN AVILA ACHON con RUC N° 403292-6, que se detalla a continuación:*

Ítem	*Descripción*	Finca N°/ Cuenta Corriente catastral N°	*Domicilio/ Distrito/ Localidad*	*Cantidad*	*Unidad de Medida*	*Costo Mensual (IVA incluido)*	*Costo Total (IVA incluido)*
1	*Alquiler de Vivienda para oficina Administrativa de la Gobernación de Alto Paraguay*	Cta. Cte. Catastral N° 00001-11-0084-19-00-00/001	*Asunción*	*8*	*Meses*	*9.531.250*	*76.250.000*
Total Guaraníes: Setenta y Seis Millones Doscientos Cincuenta Mil.----------							***76.250.000***

Cabe mencionar que por la particularidad del Servicio que se pretende contratar, se utilizaron una única fuente el presupuesto remitido por el proponente mencionado más arriba.

Se eleva el presente Dictamen al máxima autoridad, para su consideración y aprobación,

Wilberto Schever
Encargado de UOC

para su posterior remisión a la Dirección de Contrataciones Públicas, para la prosecución de los trámites administrativos para la publicación del proceso correspondiente.

Atentamente.

Wilberto Schever
Encargado de UOC