DICTAMEN UOC N°07 /2024

Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 "Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la Unidad Técnica del Gabinete Social", con Id Nº 416.336.

Asunción, 13 de mayo de 2024

Sr. Héctor Cárdenas, Director Ejecutivo
Dirección Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social

En representación de la Unidad Operativa de Contrataciones, dependiente de la Coordinación de Administración y Finanzas de la Unidad Técnica del Gabinete Social, inicia los trámites administrativos para el PROCESO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2022 "ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UNIDAD TÉCNICA DEL GABINETE SOCIAL, con ID N° 416.336.

A los efectos de dar cumplimiento a la Resolución DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PRECEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 21113/2021.

ANTECEDENTES

- Por Memorándum CAF N° 37/2024 de fecha 09 de abril de 2024, la Coordinación de Administración y Finanzas, solicita la renovación del Contrato de Alquiler por seis meses.

- Por Nota, la Coordinación de Administración y Finanzas informa a la firma TERRAFORTE S.A., la intención de la institución de iniciar los procesos administrativos para la renovación de este, por vigencia de seis meses, siempre y cuando se tenga su consentimiento.

- La firma TERRAFORTE S.A., por nota da su conformidad y remite oferta de alquiler de un inmueble situado en Presidente Franco esquinas Ayolas – Edificio Ayfra, Piso 12 de la ciudad de Asunción, con una superficie de 800mt2. Libre más 14 cocheras que servirá para las oficinas de la Unidad Técnica del Gabinete Social.

- El presente proceso cuenta con PAC Institucional N° 416.336 cuyo monto asciende a GS. 1.289.957.304. (guaraníes mil doscientos ochenta y nueve millones novecientos cincuenta y siete mil trescientos cuatro), cabe mencionar que dicho proceso corresponde a la Locación de Inmueble abarcando seis meses del Ejercicio Fiscal 2022; doce meses del Ejercicio Fiscal 2023 y seis meses del Ejercicio Fiscal 2024. Totalizando así 24 (veinte y cuatro meses).

✓ N° de PAC ID 416.336
✓ Monto Total del llamado Gs. 1.289.957.304.-
✓ Monto seis meses del 2022 Gs. 322.489.326.-
✓ Monto doce meses del 2023 Gs. 644.978.652.-

Gabinete Social Presidencia de la República U.O.C.
María Alejandra Gonzalez
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

DICTAMEN UOC N°07 /2024

Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 "Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la Unidad Técnica del Gabinete Social", con Id N° 416.336.

- ✓ Monto seis meses del 2024 Gs. 322.489.326.-
- ✓ Monto Total del llamado con el reajuste Gs. 1.317.046.404.-
- ✓ Monto reajustado seis meses del 2023 Gs. 336.033.876.-
- ✓ Monto reajustado seis meses del 2024 Gs. 336.033.876.-
- ✓ Sistema de Adjudicación por el Total.
- ✓ Contrato Cerrado.

Descripción del Inmueble y Precio

EJERCICIO FISCAL 2024 - DEL 01 JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024							
SGrOG	**DESCRIPCIÓN DEL SUB-GRUPO/OBJETO DE GASTO (SGROG)**	**DESCRIPCIÓN**	**MODALIDAD**	**MONTO MENSUAL**	**MESES**	**FF**	**MONTO TOTAL IVA INCLUIDO**
242	Mantenimiento y reparaciones menores de edificios y locales	Expensas Comunes por Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra	Locación de Inmueble	Gs. 19.297.469.	6	10	Gs. 115.784.814.-
251	Alquiler de Edificios y Locales	Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra y las 12 cocheras del Subsuelo 1		Gs. 36.708.177.	6	10	Gs. 220.249.062.-
						MONTO TOTAL	**336.033.876.-**

El Inmueble para la renovación reúne todas las exigencias que se necesita para el usufructo y arrendamiento de espacio para las oficinas de la Unidad Técnica del Gabinete Social, se encuentra en buenas condiciones y perfectas condiciones de funcionamiento, con puesto de distribución de servicios básicos.

El Inmueble ubicado en el Edificio Ayfra, cuenta con una superficie de 800mt2 libres más 14 cocheras que se encuentran ubicadas en el primer subsuelo.

Planta Baja:
Acceso único sobre la calle Presidente Franco, el único acceso da a un palier para la utilización de 3 ascensores y a la escalera con una puerta corta fuegos, desde la planta baja se tiene conexión con todos los pisos.

Piso ofertado:
El piso 12° cuenta con 800mt2 libres, de ese total cuenta con cuatro sanitarios internos y seis en áreas comunes de los cuales esta diferenciado 3 para damas y 3 para caballeros, así también una cocina para uso de los servidores públicos. Es exclusivo para uso de oficinas, totalmente apto cubre satisfactoriamente las necesidades que se requiere.

Maria Alejandra Gonzalez
Supervisora de Contrataciones
del Gabinete Social
Presidencia de la República

-24-

DICTAMEN UOC N°07/2024

Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 "Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la Unidad Técnica del Gabinete Social", con Id N° 416.336.

Cabe mencionar, que en el mismo Edificio se encuentran otras Instituciones del Poder Ejecutivo, así también en la periferia.

Por lo que cuenta con elementos suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales para la renovación y la firma de la Adenda de Locación del Inmueble en cuestión.

Cuestión planteada

La primera cuestión que plantea es la factibilidad de iniciar el proceso de locación del inmueble mencionado, y si la misma se ajusta a las normativas legales que rigen la materia. Se debe igualmente determinar si el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requisitos, y establecer la relación costo-beneficio de alquilar el mismo contra la posibilidad de adquirir el inmueble.

Normativa Aplicables

En primer lugar, la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en su título cuarto, capitulo segundo, y en la sección tercera establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. En su artículo 44°, dispone que: *"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".*

También tenemos el Decreto N° 2992/2019 en su capítulo VI de Contrataciones Especiales Sección I se refiere a la Locación de Inmuebles específicamente en su Art. 98.-

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. La renovación del contrato de locación de inmueble podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación de 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"

Por su parte, la Resolución DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PRECEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 21113/2021.

Fundamentos Jurídicos

Ahora bien, con relación al procedimiento de locación que se pretende renovar se puede perfectamente amparar en lo que establecen las normas jurídicas mencionadas, puesto

DICTAMEN UOC N°07/2024

Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 "Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la Unidad Técnica del Gabinete Social", con Id N° 416.336.

que están previstos los procesos de contratos de locación, siempre y cuando en primer lugar sea beneficiosa a los intereses institucionales, y en este caso, son los únicos que en la actualidad pueden satisfacer la necesidad institucional.

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, La Unidad Técnica del Gabinete Social, no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda garantizar el correcto funcionamiento de esta Cartera del Estado.

Visto la necesidad institucional existente, en cuanto a la infraestructura para dar comodidad a los servidores públicos y al público en general que acuden a esta dependencia del estado, se hace preciso efectuar la renovación del alquiler. Teniendo en cuenta, primeramente, que la oferta presentada cumple y reúne las condiciones que actualmente desempeña la Unidad Técnica del Gabinete Social.

Por todos los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de la necesidad institucional, esta Unidad Operativa de Contrataciones considera oportuno iniciar el procedimiento para la RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2022 ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UNIDAD TÉCNICA DEL GABINETE SOCIAL, con ID N° 416.336, **por el periodo de 6 meses correspondiente al periodo 01 de julio del 2024 al 31 de diciembre del 2024.**

Análisis de la documentación correspondiente a la locación de Inmueble.

Calificación Legal. Prohibiciones de los Incisos A) Y B) del Art. 40 (Ley N° 2051/03).

Se confirma que el oferente no se encuentra comprendido en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, incisos a) y b) de la Ley N° 2051/03 en base al siguiente análisis:

Requerimiento	TERRAFORTE S.A.	CUMPLE/NO CUMPLE
a) Verificar los registros del personal de la convocante para detectar si el Oferente o sus representantes, se hallan comprendidos en el presupuesto del inciso "a" del artículo 40.	NO REGISTRA	CUMPLE
b) Verificar por los medios disponibles, si el Oferente y los demás sujetos individualizados en las prohibiciones contenidas en la Ley 1626/00 "De la Función Pública", aparecen en la base de datos del SINARH o bien de la Secretaría de la Función Pública.	NO REGISTRA	CUMPLE

Según constancia N° 5957256, se verifica que la persona individualizada por el Oferente no se encuentra comprendido en las prohibiciones establecidas en el Art. 40°, incisos a) y b) de la Ley N° 2053/03.

Maria Alejandra Gonzalez
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

DICTAMEN UOC N°07/2024

Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 "Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la Unidad Técnica del Gabinete Social", con Id Nº 416.336.

Registro de inhabilitados de la DNCP

Se ha verificado en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) EL REGISTRO de Proveedores si el Oferente que presento oferta se encuentra REGISTRADO como inhabilitado por la DNCP. De la verificación realizada, se ha constatado, que la firma oferente TERRAFORTE S.A. no se encuentra Registrada como inhabilitada por tanto CUMPLE.

Análisis de los Precios Ofertados.

No se aplica la Resolución DNCP N° 1.890/2020 para solicitar el desglose de precios, ya que el mismo es una renovación.

Conclusión

En base a las consideraciones expuestas en este presente Dictamen, y de conformidad con la Ley N° 2051/03, el Decreto Reglamentario y la Resolución N° 4441/2021, se recomienda iniciar el proceso de Renovación de locación del mencionado inmueble de acuerdo con el siguiente detalle:

EJERCICIO FISCAL 2024 - DEL 01 JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024							
SGrOG	**DESCRIPCIÓN DEL SUB-GRUPO/OBJETO DE GASTO (SGROG)**	**DESCRIPCIÓN**	**MODALIDAD**	**MONTO MENSUAL**	**MESES**	**FF**	**MONTO TOTAL IVA INCLUIDO**
242	Mantenimiento y reparaciones menores de edificios y locales	Expensas Comunes por Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra	Locación de Inmueble	Gs. 19.297.469.	6	10	Gs. 115.784.814.-
251	Alquiler de Edificios y Locales	Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra y las 12 cocheras del Subsuelo 1		Gs. 36.708.177.	6	10	Gs. 220.249.062.-
						MONTO TOTAL	**336.033.876.-**

Es mi dictamen.

Maria Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

-21-

DICTAMEN UOC N°07/2024

Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 "Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la Unidad Técnica del Gabinete Social", con Id N° 416.336.

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANALISIS DE COSTO – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 441/2021			
El inmueble para alquilar reúne todas las exigencias que se necesita para el usufructo y arrendamiento de espacio para las oficinas de la dependencia de la Unidad Técnica del Gabinete Social, se encuentra en buenas y perfectas condiciones de funcionamiento, con puesto de distribución de servicios básicos. El inmueble cuenta con una superficie de 800 mt2. Libres, más 14 cocheras que se encuentran ubicadas en el primer subsuelo del edificio.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Pablo	DEPARTAMENTO	Central
APELLIDOS:	Troche	DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción
N° de C.I.	479.220	DIRECCIÓN	San Francisco 457
TELEFONO:	(021) 207-822	OBSERVACIÓN	N/A
RUC:	80070170-4		
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	10.0395.02/12-01, 10.0395.02/12-02, 10.0395.02/12-03 y 10.0395.02/12-04 ubicados en el Piso 12. Y las 14 cocheras ubicadas en el primer subsuelo N° 10.0395.02/A-39, 10.0395.02/A-40, 10.395.02/A-41, 10.0395.02/A-42, 10.0395.02/A-43, 10.0395.02/-44, 10.0395.02/A-45, 10.0395.02/A-46, 10.0395.02/A-15, 10.0395.02/A-16, 10.0395.02/-17, 10.0395.02/A-36, 10.0395.02/A-37 y 10.0395.02/A-38.		
DIRECCIÓN	Presidente Franco esq. Ayolas - Edificio Ayfra, piso 12.		
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	N/A		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	800		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Oficinas		
HABITACIONES	N/A		
COCINA	1 (una)		
	Cuenta con cuatro sanitarios internos y seis en áreas comunes, así también una cocina para uso de los servidores públicos. Es exclusivo para uso de oficinas, totalmente apto cubre satisfactoriamente las necesidades que se requiere.		

Gabinete Social Presidencia de la República U.O.C.

María Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

20