DICTAMEN DE LA D.O.C. N° 09 /2023.-

Asunción, 03 de marzo de 2023.-

"2da. RENOVACION DE LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2018 CON ID N° 352.514 "ALQUILER DEL LOCAL PARA LA SEDE 2 DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO PARA REPATRIADOS Y REFUGIADOS CONNACIONALES" PLURIANUAL".

I- ANTECEDENTES

El expediente de Adjudicación N° 327.560 del llamado a LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO N° 01/2018 con **ID N° 352.514**, comunicado a la DNCP en fecha 17 de octubre de 2018 con Dictamen de la UOC N° 07/2018, de fecha 26 de setiembre de 2018 y Resolución de Adjudicación N° 116/2018 de fecha 15 de octubre de 2018 y Contrato N° 17/2018 "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 07/2018 CON ID N° 352.514 – ALQUILER DE UN LOCAL PARA LA SEDE 2 DE LA SECRETARÍA DE REPATRIADOS".

El expediente N° 301.980 de la 1ra. Renovación de Locación, comunicada a la DNCP en fecha 25 de febrero de 2021, con Dictamen de la D.O.C. N° 01/2021 de fecha 14 de enero del año 2021 y resolución de Renovación N° 05/2021 "POR LA CUAL SE APRUEBA LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DEL INMUEBLE DETERMINADO N° 17/2018-LOCACIÓN DETERMINADO N° 01/2018-CON ID N° 352.514 – ALQUILER DEL LOCAL PARA LA SEDE 2 DE LA SECRETARÍA DE REPATRIADOS", de fecha 14 de enero de 2021 y el Contrato N° 01/2021 "CONTRATO DE RENOVACIÓN DE INMUEBLE ID N° 352.514".

El pedido de la Dirección Administrativa según Memorándum N° 09/2023, en el que hace referencia al Contrato N°01/2021, ID N° 352.514 de Renovación de Locación de Inmueble "Alquiler del Local para la Sede 2 de la Secretaria, mencionando cuanto sigue:

Atendiendo que la vigencia del mismo se encuentra próxima a vencer y en vista a la necesidad de mantener activo dicho local, me permito solicitar se sirva gestionar los trámites licitatorios que correspondan a fin de peticionar la 2da RENOVACIÓN, en las mismas condiciones originales del contrato, según reglamentaciones vigentes.

Dicho pedido obedece a que el inmueble reúne las condiciones apropiadas, que posibilitan un normal desenvolvimiento de los funcionarios, y para que la SEDERREC siga cumpliendo con sus fines, proyectos y programas actuales, cabe resaltar que dada la cercanía a nuestro Local Propio, permite la comunicación entre las áreas que están funcionando en la Sede 2, facilitando los trabajos diarios para la obtención de los objetivos Institucionales.

Cabe señalar que la Dirección Administrativa solicitó a la Dirección General de Administración y Finanzas, mediante Memorándum D.A. 03/2023, la confirmación de disponibilidad presupuestaria en el periodo a ser renovado (2023,2024 y 2025), atendiendo que esto implica la no intención de la compra o construcción inmediata de un inmueble en el periodo mencionado.

En respuesta al Memorándum D.A., la Dirección General de Administración y Finanzas, mediante Memorándum N°13/2023, confirma la disponibilidad presupuestaria en el O.G 251, para la renovación de locación.

Se adjunta nota remitida del Locador (Inmobiliaria Curupayty), de fecha 27 de marzo del 2023 manifestando su conformidad para la segunda renovación en las mismas condiciones originales del contrato.

El Local alquilado se encuentra ubicado en la calle Mcal. Estigarribia N° 1310 esq. Curupayty de esta Capital, en el Edificio denominado "Curupayty 2" con Cuenta Catastral N° 12.0038.12/00-02/B-31/B-32/B-06/A-13/A-34. Cabe destacar que en dicho local ya se encuentra estructurada la descentralización física.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
SECRETARIA DE DESARROLLO PARA REPATRIADOS
Y REFUGIADOS CONNACIONALES
FEV N° 47/00

Lic. Nancy Godoy
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones

Con el comparativo desde el año 2014 al año 2023, las necesidades de los recurrentes y las prestaciones de servicios implementados a través de la Secretaría, se han aumentado y modificado, las cuales obligan a dotar de mayor disponibilidad de recursos humanos (aumento de aproximadamente 50 %), como de mejor infraestructura, lo que motiva la desconcentración de los servicios en la sede complementaria.

Recalcando la situación presupuestaria del rubro para compra de Inmueble, no contamos con la disponibilidad presupuestaria para adquirir un inmueble con las dimensiones necesarias para continuar con nuestra labor en la forma como lo venimos haciendo. Tomando en cuenta los costos actuales de mercado en bienes raíces y realizando una comparación entre el costo de compra de un inmueble, más el reacondicionamiento con las características necesarias y que cumpla con las especificaciones requeridas por la SEDERREC, resultará imposible en estos momentos por la falta de ofertas que se adecuen a nuestra necesidad y por la falta de disponibilidad presupuestaria para adquirir dicho inmueble.

Costo aproximado de un inmueble en el mercado.	Costo del Alquiler mensual	Duración del contrato de alquiler. Mismo periodo del contrato.	Costo total del contrato de Alquiler	Disponibilidad presupuestaria Actual en el Rubro de Obras y Adquisición de Inmueble.
₲2.000.000.000	6.000.000	27 meses	162.000.000	0

Haciendo la comparación entre los costos de adquirir el inmueble contra el alquiler vemos que la oferta *que se mantiene* por el local alquilado, por el periodo considerado para el contrato, es altamente beneficiosa para la institución en cuanto a la previsión presupuestaria plurianual disponible, adjuntada al mismo expediente, como así también al formulario de Análisis de Costo - Beneficio.

Que, la nota de fecha 09 de febrero de 2023, en donde se solicita la 2da. Renovación de Locación en las condiciones iniciales.
Que, la Nota de CURUPAYTY S.A.C.I.C. de fecha 10 de febrero de 2023, *donde manifiesta la intensión de 2da. Renovación de Locación con el mismo canon mensual de Gs. 6.000.000 (Guaraníes, Seis Millones)*, en cuyas condiciones se describe la economía para esta Contratación, establecidas como principios dentro de la Ley N° 2051 "De Contrataciones Púbicas" señalado en el Contrato N° 17/2018, de fecha 15 de octubre de 2018, para el periodo solicitado y el Contrato de Renovación N° 01/2021 de fecha 25 de febrero de 2021.

II- CONTENIDO

Que, la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, establece en su **Artículo 44°:** "Los procesos de contratación de locación en lo que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de Licitación Pública; aquellos cuyos canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la Adjudicación Directa".

Que, la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", establece asimismo en su Art. 47, que "en los casos en que convengan a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la Dirección Financiera del Organismo, la entidad o la municipalidad, **podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles**, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta ley, hasta **por dos periodos consecutivos**."

Que, el Art. 4 de la Ley 2051/03 establece los principios generales por los cuales se regirán las Contrataciones Públicas, de modo tal a que entre otros, las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo, las mejores condiciones.

Que, Resolución DNCP N° 4441/2021 "Por la cual se reglamenta los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la resolución DNCP N° 2113/2021.

Que, el Art. 20° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 dicta: El Contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003. La Renovación podrá ser realizada hasta *por dos periodos contractuales consecutivos.*

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
SECRETARIA DE DESARROLLO PARA REPATRIADOS Y REFUGIADOS CONNACIONALES
FOLIO Nº 0000

Lic. Nancy Godoy
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones

La Renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda.

Que, el presupuesto aprobado por la Ley 7050/2023 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023" de la Secretaría de Desarrollo para Repatriados y Refugiados Connacionales, contempla la línea presupuestaria en el Objeto de Gasto 250 "De Alquileres y Derechos", dentro de la fuente de financiación 30 Recursos Institucionales, para el presente Ejercicio Fiscal.

Que en cuanto a la plurianualidad de los Contratos para los ejercicios 2024/2025, la validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación, en la partida presupuestaria correspondiente, atendiendo el Art. 14 de la Ley 2051/2003.

III. CONSIDERACIONES

Que, la necesidad de desconcentración de los servicios en la sede complementaria, sigue activa.
Que, se encuentran previstas en forma continua la realización de talleres, entrevistas a beneficiados con el programa "Apoyo a Repatriados Emprendedores" durante todo el año según lo planificado y no contamos con la infraestructura que nos permita el desarrollo sin contratiempos de estas actividades, las cuales en gran parte se desarrollan en esta sede.
Que, además de ser utilizada como oficinas, esta sede es utilizada como depósito para resguardar útiles de oficinas y archivos de documentos institucional.

IV. CONCLUSIONES

La Dirección Operativa de Contrataciones de la Secretaría de Desarrollo para Repatriados y Refugiados Connacionales **RECOMIENDA:**

La 2da. Renovación del Contrato de Locación con la empresa CURUPAYTY S.A.C.I.C., por 27 (veinte y siete) meses durante el ejercicio fiscal 2023/2025, considerando la condición presupuestarias para los Ejercicios Fiscales, razón por la que el Ministro-Secretario Ejecutivo podrá dictar la Resolución correspondiente, que apruebe la 2da. Renovación de Contrato de Locación de Inmuebles, con lo expuesto en los ANTECEDENTES y así realizar el procedimiento respectivo.

Es mi dictamen.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
SECRETARIA DE DESARROLLO PARA REPATRIADOS
Y REFUGIADOS CONNACIONALES
LEY Nº 4179/12

Lic. Nancy Godoy
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021

Recalcando la situación presupuestaria del rubro para compra de Inmueble, no contamos con la disponibilidad presupuestaria para adquirir un inmueble con las dimensiones necesarias para continuar con nuestra labor en la forma como lo venimos haciendo. Tomando en cuenta los costos actuales de mercado en bienes raíces y realizando una comparación entre el costo de compra de un inmueble, más el reacondicionamiento con las características necesarias y que cumpla con las especificaciones requeridas por la SEDERREC, resultará imposible en estos momentos por la falta de ofertas que se adecuen a nuestra necesidad y por la falta de disponibilidad presupuestaria para adquirir dicho inmueble.

Costo aproximado de un inmueble en el mercado.	Costo del Alquiler mensual	Duración del contrato de alquiler. Mismo periodo del contrato.	Costo total del contrato de Alquiler	Disponibilidad presupuestaria Actual en el Rubro de Obras y Adquisición de Inmueble.
₲2.000.000.000	6.000.000	27 meses	162.000.000	0

Haciendo la comparación entre los costos de adquirir el inmueble contra el alquiler vemos que la oferta *que se mantiene* por el local alquilado, por el periodo considerado para el contrato, es altamente beneficiosa para la institución en cuanto a la previsión presupuestaria plurianual disponible.

CARÁCTER DEL LOCADOR	*INMOBILIARIA*		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	CARLOS RAÚL	DIRECCIÓN:	Mcal. Estigarribia N° 1173
APELLIDOS:	LIMA MORRA	TELÉFONO:	206.996/7
N° DE C.I.	302.609	OBSERVACIONES:	
RUC:	80005949-2		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	EDGAR EUGENIO	DIRECCIÓN:	25 DE MAYO 1091 C/ BRASIL
APELLIDOS:	RUIZ TORRES	TELÉFONO:	226.490
N° DE C.I.	3.492.337	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	NO APLICA
RUC:	80010369-6	OBSERVACIONES:	NINGUNA
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	12.0038.12/00-02/B-31/B-32/B06/A-13/A-34		
DIRECCIÓN	MCAL. ESTIGARRIBIA N° 1310 ESQUINA CURUPAYTY		
DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCIÓN		
DEPARTAMENTO	CAPITAL		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	176 Metros Cuadrados		
SUPERFICIE EDIFICADA	176 Metros Cuadrados		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	OFICINAS DE LA SEDE 2 DE LA SECRETARÍA DE REPATRIADOS		
HABITACIONES	08 (OCHO) OFICINAS, 03 (TRES) DEPÓSITO, 1(UN) BAÑO.		
COCINA	1 COCINA		
DATOS COMPLEMENTARIOS	*UBICADA A 3 CUADRAS DE LA SEDE CENTRAL DE LA SECRETARÍA DE REPATRIADOS.*		

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
SECRETARIA DE DESARROLLO PARA REPATRIADOS Y REFUGIADOS CONNACIONALES

Lic. Nancy Godoy
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones