DICTAMEN UOC N° 7/2022

LLAMADO MOPC N° 58/2022 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA SEDE DISTRITRAL N° 11 – ITAUGUA CON ID 414848.

Asunción, 20 de julio de 2022.-

VISTO: El Memorándum DCV N° 889/2022 a través del cual el responsable de la Dirección de Caminos Vecinales solicita la aprobación del proceso y su posterior difusión.

CONSIDERANDO: Que, la Ley 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* en su ***Artículo 4° Economía y Eficiencia*** establece: *"Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria"*.

Que, en la ley ut supra mencionada en su ***Sección Tercera "De la Locación de Bienes Inmuebles"*** específicamente en el ***Artículo 44° DISPOSICIONES GENERALES*** reza: *"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"*.

Que, en la misma sección referida en el ***Artículo 46° REAJUSTE DE CANON EN CONTRATOS CON PARTICULARES*** reza: *"En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente"*.

Que, seguidamente la ley en su ***Artículo 47° RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS*** establece: *"En los casos en que convenga 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 Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos"*.

Que, el Decreto Reglamentario 2992/2019 establece: *"**Artículo 98° 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. Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que*

Dr. Walter Recalde
Director
UOC - MOPC

apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del 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".

Que, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, ha emitido la Resolución DNCP N° 4441/21 *"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"*, en la cual se establecen los procedimientos y requisitos específicos para las locaciones determinadas en las que el estado actúa de locatario.

Que, en la citada resolución establece las responsabilidades de las convocantes, los procedimientos y requisitos para la selección del inmueble, en consecuencia, en el presente dictamen se expondrán los hechos y los respaldos documentales con los que se dará cumplimiento a las normativas vigentes.

INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE (Inciso *a)* del Artículo 7° de la Res. DNCP 4441/2021).

La convocante, a través de la Dirección de Caminos Vecinales, pretende arrendar un predio para continuar siendo utilizado como *SEDE DISTRITAL N° 11 - ITAUGUÁ* cuya cuanta catastral es 3.211 padrón 760. El inmueble se halla ubicado se Maria Auxiliadora Km 31 en la localidad de Itauguá del Departamento Central. La superficie total del terreno es de 5049 m2 por 3100 cm2.

El inmueble señalado es propiedad de la Sra. Teofila Escobar con C.I. N° 2.227.667, la misma ha cedido la administración del inmueble a GONDOLINES S.A. con RUC 80064918-4 cuyo presidente es el Sr. José Sebastián Centurión con C. I. N° 5.150.912 y cuyo Director Titular es el Sr. Helio Ramón Centurion con C.I. N° 1.976.569.

La propietaria otorgó la administración del inmueble a través del *"poder especial"* labrado por la Notaria Pública Maria Ines de la Paz Mendoza Garcia, documento que forma parte del presente dictamen.

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS (Inciso *a)* del Artículo 5° de la Res. DNCP 4441/2021).

En cumplimiento del Artículo 5° y el inciso b) del Artículo 7° de la Resolución DNCP 4441/2021, la unidad requirente de esta convocante ha realizado el análisis de costos-

Dr. Walter Recalde
Director
UOC - MOPC

beneficios conforme al formulario estándar aprobado por dicha norma y, en él se exponen además los fundamentos del porqué se ha seleccionado arrendar el inmueble individualizado y no otro. Por ende, como anexo del presente dictamen se adjunta el mencionado formulario firmado por el responsable de la unidad requirente.

VALOR DEL CANON, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTÍAS (Inciso c) Artículo 7° de la Res. DNCP 4441/2021).

Respecto al presente punto, la unidad requirente (Dirección de Caminos Vecinales) ha realizado un análisis del **valor del canon** y los **servicios administrativos**. El precio mensual de la locación asciende a **Gs. 19.000.000** (guaraníes diez y nueve millones) y los servicios administrativos ascienden a **Gs. 1.000.000** (guaraníes un millón); el arrendamiento se pretende realizar por **6 meses contados a partir de la fecha de emisión de la resolución que adjudica el proceso**. El documento referido forma parte del presente dictamen y, por ende, se anexa.

En esta instancia, cabe señalar que para la presente contratación no se encuentra contemplado pago alguno en concepto de **"garantía"** ya que la sede distrital N° 11 Itauguá ya se encuentran usufructuando este espacio por contratos previos.

INCISOS D; E; F y G DEL ARTÍCULO 7° DE LA RESOLUCIÓN DNCP 4441/2021.

Estos puntos han sido evaluados por la Dirección de Asuntos Jurídicos a través del *Informe Jurídico* remitido a la UOC a través del Memorándum DAJ N° 1911/2022, el cual se adjunta y forma parte integrante del presente documento.

RECOMENDACIÓN DE LA U.O.C.: Esta Unidad Operativa de Contratación, apegándose a las normas que rigen la materia y que recaen en su ámbito de competencia; habiendo solicitado la asesoría legal correspondiente, **eleva** a la Máxima Autoridad Institucional el presente dictamen con todos sus anexos y respaldos para que, conforme a sus atribuciones, *AUTORICE* la selección de inmueble determinado, *APRUEBE* el proceso y dicte el acto administrativo que *ADJUDICA* el llamado que nos ocupa a favor de ***GONDOLINES S.A.*** con ***RUC 80064918-4*** en concepto de locación del inmueble individualizado en el presente documento por un plazo de 6 meses cuya vigencia será a partir de la emisión del acto administrativo que adjudique el proceso y cuyo monto total asciende a **Gs. 120.000.000** (guaraníes ciento veinte millones) incluidos todos los impuestos.

Dr. **WALTER RECALDE**, Director
Unidad Operativa de Contratación