DICTAMEN D.O.C. N° 411/21

A : Presidencia y Consejo de Administración.

DE : Dirección Operativa de Contrataciones.

ASUNTO : L.I. Determinado – Agencia Administrativa Regional de la Ciudad de Encarnación

FECHA : Asunción, 22 de octubre de 2021

Me dirijo a Ud., en carácter de responsable de la Dirección Operativa de Contrataciones de la Institución, con relación a la solicitud de Locación de Inmueble Determinado para la Agencia Administrativa Regional de la Ciudad de Encarnación, presentado por la Dirección de Aporte Obrero Patronal, y al respecto se manifiesta lo siguiente:

I. MARCO LEGAL:

- La Resolución DNCP Nº 2113/2021, vigente a partir del 20 de mayo de 2021, reglamenta los procedimientos de Locación y Renovación de Inmuebles Determinados, establecidos en el art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y abroga la Resolución DNCP Nº 1494/20148.
- El reglamento aprobado por la Resolución mencionada en el párrafo precedente, aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales.
- La citada Resolución establece que los procedimientos de Locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos, Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), como proceso de "Locación de Inmuebles". Quedará a criterio de la convocante si consolidará o no los procedimientos de locación de inmuebles a los efectos de su inclusión en el PAC.

II. ANÁLISIS DEL PROCESO:

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 8° de la Resolución DNCP Nº 2113/2021, se procede a la verificación de la documentación presentada por la Dirección de Aporte Obrero Patronal, a los efectos de determinar el cumplimiento de cada uno de los aspectos requeridos en la misma, y que se detalla a continuación:

a) INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

- **Ubicación**: Honorio González entre Cerro Corá y 14 de mayo - Encarnación
- **Finca Nº**: 10.899
- **Nº Cuenta Corriente Catastral:** 23-054-07
- **Dimensión de la Propiedad**: 519 m2
- **Superficie Construida**: 360 m2
- **Propietarios:** Mauricio Antonio González Goiburú – Ingrid Maria Elena Remezowski Pleva. Éstos, otorgan poder especial para administrar la propiedad a favor de la Inmobiliaria Soloaga Arrúa S.A.C.I.A., mediante escritura pública N° 77, de fecha 12 de octubre de 2021, suscripto por la Escribana Verónica Asucena Báez Arenas.

b) JUSTIFICACIÓN:

Por Memorándum AOP/DAG/N° 153/2021, fecha 14 de octubre de 2021, el Departamento de Agencias del Interior dependiente de la Dirección de Aporte Obrero Patronal, justificó la solicitud de locación mencionando que"*…el pedido obedece a la necesidad de contar con una Oficina – Atención al Público para la Agencia Administrativa Regional de Encarnación del IPS, con mayor espacio y comodidad, con el*

Departamento Técnico de Contrataciones
Imolinas

2022-03-01 11:00:40.622683

objetivo de dar mayor y mejor cobertura de servicios a nuestros asegurados en dicha localidad y zona de influencia. Ponemos a consideración la propuesta presentada, teniendo en cuenta que el lugar cuenta con todos los espacios requeridos para ser utilizados como sala de espera y atención a los asegurados y un área para el archivo documental correspondiente".

Se adjunta el Memorándum AOP/DAG/N° 153/2021.

c) <u>ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO</u>:

Por Memorándum ADI/AD1N° 94/2021, de fecha 22 de setiembre de 2021, que se adjunta al presente Dictamen, la Sección de Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias del Departamento de Administración de Inmuebles del IPS, remitió a través de la Dirección de Inversiones el Informe de Verificación de Inmueble, de fecha 21 de setiembre de 2021, que concluyó lo siguiente:

"Se infiere por tanto, que el canon de alquiler ofertado se encuentra dentro del rango para la zona, conforme a la muestra de alquileres que se han obtenido, considerando el tipo, funcionalidad, adaptación por uso, tamaño de construcción y los costos de alquiler con sus respectivos valores unitarios encontrados en el lugar.

Así también, se adjunta el Formulario de Costo Beneficio.

Por último, con relación al precio del canon del inmueble y a los efectos de dar cumplimiento a la **Resolución DNCP N° 1890/2020** ***"Por la cual se Regula la Estimación de Precios y su Publicidad en los Procedimientos de Contrataciones Públicas en el Marco dela Ley 2051/03"***, se concluyó que el precio propuesto es aceptable, considerando el Principio de Economía y Eficiencia, y la Razonabilidad del precio propuesto. La metodología para determinarlo fue la siguiente:

Por la particularidad de la Contratación, ésta Convocante consideró como mecanismo pertinente para la fijación del precio, solicitar a la Sección de Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias del Departamento de Administración de Inmuebles, un informe técnico integral sobre el inmueble propuesto, que se menciona en el primer y segundo párrafo del presente apartado, cuya conclusión fue que el canon ofertado puede considerarse razonable por las características que la componen.

d) <u>DOCUMENTACIÓN SOBRE GRAVÁMENES O RESTRICCIONES DEL INMUEBLE</u>

Considerando la necesidad de finalizar el proceso en el menor tiempo posible, y la excesiva demora para la expedición del Informe de Condición de Dominio del Inmueble, se informó al oferente del inmueble que el Informe de Condición de Dominio deberá ser presentado indefectiblemente para la suscripción del Contrato.

e) <u>ACREDITACIÓN DE PAGO DE IMPUESTOS/TRIBUTOS</u>

El pago de impuestos/tributos se acreditó con la presentación de copia autentica de comprobante de pago de impuesto inmobiliario, tasas y otros de la Municipalidad de Encarnación, que se adjunta al presente Dictamen.

f) <u>CAPACIDAD DEL OFERENTE CONFORME ARTÍCULO 40 – LEY 2051/03</u>

De la verificación realizada, se verificó la capacidad de las siguientes personas:

a) <u>Propietarios del inmueble propuesto</u>:

- Mauricio Antonio González Goiburú – C.I. N°: 1.165.979
- Ingrid Maria Elena Remezowski Pleva – C.I. N°: 1.088.694

Los propietarios del inmueble no se encuentran inmersas dentro de las prohibiciones y limitaciones establecidas en la normativa mencionada en el presente apartado. Se adjuntan al presente dictamen los siguientes documentos:

- Reporte del SINARH de los propietarios.
- Constancia de no ser contribuyente de Ingrid Maria Elena Remezowski Pleva.

Departamento Técnico de Contrataciones
Jmolinas

2022-03-01 11:00:40.622683

- Certificado de Cumplimiento Tributario de Mauricio Antonio González Goiburú.
- Constancia de no estar inscriptos como empleadores de ambos propietarios.

b) <u>Representantes de la Soloaga Arrúa S.A.C.I.A</u>.:

- José Hernán Ayala Soloaga – C.I. N°: 1.088.694
- Daniel Arrúa Lugo- C.I. N°: 3.277.873

Las personas mencionadas no encuentran inmersas dentro de las prohibiciones y limitaciones establecidas en la normativa mencionada en el presente apartado, demostrable con el reporte del SINARH adjunto al presente Dictamen.

Así también, se adjunta los siguientes documentos de la inmobiliaria administradora del inmueble:

- Certificado de Cumplimiento Tributario.
- Constancia de no estar inscripto como empleador.

g) <u>CONSTANCIA DE PRESENTACIÓN DE LA "DECLARACIÓN JURADA DE BIENES Y RENTAS, ACTIVOS Y PASIVOS"</u>

La Inmobiliaria Soloaga Arrúa S.A.C.I.A., presentó Constancia de presentación de Declaración Jurada de Bienes y Rentas ante la Contraloría General de la República, de fecha 17 de febrero de 2021, y la misma se adjunta al expediente.

<u>CONCLUSIÓN</u>:

En virtud a lo expuesto en el Punto I. Marco Legal y en el Punto II. Análisis del Proceso, del presente Dictamen, se verifica lo siguiente:

- El canon de arrendamiento mensual no supera los 1000 jornales mínimos mensuales, equivalente a Gs. 88.051.000 (Guaraníes ochenta y ocho millones cincuenta y un mil).
- Se cumplen los requerimientos establecidos en el artículo 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021, para fundamentar la selección del inmueble propuesto.

Por tanto, esta Dirección Operativa de Contrataciones, entiende que se hallan reunidos los presupuestos legales para la aprobación del procedimiento de selección del inmueble, y resolver la adjudicación de la Locación de Inmueble Determinado para la Agencia Administrativa Regional de la Ciudad de Encarnación - ID N° 403.510, conforme al siguiente detalle:

INMOBILIARIA SOLOAGA ARRÚA S.A.C.I.A – RUC N° 80088288-1

ÍTEM	CÓDIGO DE CATÁLOGO	DESCRIPCIÓN	FINCA N°	CTA. CTE. CTRAL. N°	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO MENSUAL IVA INC.	PRECIO TOTAL IVA INC.
1	80131502-003	Locación de Inmueble Determinado para Agencia Administrativa Regional de la Ciudad de Encarnación	10.899	23-054-07	Mes	36	8.500.000	306.000.000

Monto Total Ofertado: Gs. 306.000,000.- (Guaraníes trescientos seis millones), IVA Incluido.

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. Rodney Alcaraz
Director
Dirección Operativa de Contrataciones

Departamento Técnico de Contrataciones
rmolinas

2022-03-01 11:00:40.622683