AUTORIZACION DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS N° 02/2022 PLURIANUAL LOCACION DEPOSITO PARA MERCADERIAS INCAUTADAS DE LA ADMINISTRACION DE PUERTO JOSE A. FALCON. ID N° 419.180.

Asunción, 21 de setiembre de 2022.-

DICTAMEN UOC Nº 111/2022

SEÑOR DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

La Unidad Operativa de Contrataciones se dirige respetuosamente a usted, en el marco de las disposiciones legales contenidas en Ley N° 2.051/03 y sus reglamentaciones vigentes y la Resolución DNCP 4.441 de fecha 10 de junio de 2022, en virtud de la CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018, procede a realizar el análisis para determinar la viabilidad de aplicar dicho criterio en cuanto al proceso de locación de inmueble determinado, por lo que procedemos al estudio y fundamentación de lâ necesidad y beneficio de la suscripción de un contrato de alquiler, considerando los siguientes aspectos

INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO: consistente en parte del Inmueble inscripto en la Dirección de Registros Públicos con CTA. CTE. CASTRAL N° 30-1142-01) ubicada en la ciudad de Villa Hayes, Propiedad de la DESARROLLADORA URBANA S.A. con RUC N° 80017575-1, para usufructo de oficinas institucionales

JUSTIFICACIÓN: el presente procedimiento surge de la necesidad de contar con un sitio un espacio físico donde se puedan guardar las mercaderías incautadas de contrabando, la misma cuenta con los requerimientos de infraestructura necesarios para la guarda de mercaderías, como ser: patio interno para carga y descarga, sistema de acceso exclusivo de personal autorizado, limpieza diaria, iluminación y aireación adecuada una superficie de terreno 700 m2 y una superficie construida de 205, siendo ésta una cuestión principal para definir que son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos, ya que trasladar las mercaderías hasta otro lugar más alejado de la zona de control Aduaneros será mucho más oneroso para la institución, considerando que la DNA no cuenta con el espacio físico suficiente en sus instalaciones.

_ MONTO DEL CÁNON MENSUAL: Conforme al pedido realizado por el Departamento de Servicios Generales por su Memorándum N° 189/2022, dependiente de la Coordinación de Recursos Administrativo, de la Dirección de Administración y Finanzas, el monto mensual para el alquiler es conforme al siguiente detalle:

ALQUILER PARA OFICINAS (parte de CTA. CTE. CASTRAL N° 30-1142-01,) ubicada en la ciudad de Villa Hayes: por la suma mensual estimada de GUARANÍES UN MILLON SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL (G. 1.677.000.-), totalizando en 12 meses de contrato la suma de GUARANÍES VEINTE MILLONES CIENTO VEINTE Y CUATRO MIL (G. 20.124.000.-).
Se realizarán 12 pagos mensuales, son condiciones establecidas con entre el locador y locatario para la realización del contrato de locación que se pretende.
Por los montos en concepto de alquiler consignados precedentemente, puede ser aplicado el procedimiento de locación de inmuebles, dispuesto en el artículo 44° de la citada Ley, teniendo en cuenta que la Ley de Contrataciones Públicas y la misma Resolución N° DNCP N° 4.441/2022 establecen que para la aplicación del procedimiento de licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los 1.000 jornales mínimos mensuales, cuyo monto no es alcanzado en estos casos.

_ ANALISIS DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE A LA LOCACION.

Que, el art. 7° de la Resolución N° 4441/2021 en su inciso d) dispone: "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 o goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar)": Presenta Declaración Jurada de solicitud de documentos ante la Dirección General de Registros Públicos según Circular DNCP N° 17/2021.
La misma normativa en su inciso e) establece: "Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa"; al respecto, el oferente cumple con este requerimiento según la documentación presentada: Comprobante de pago de impuesto inmobiliario expedido por la Municipalidad de Villa Hayes, correspondiente a la Cta. Cte. Ctral / Padrón: 30-1142-001.-

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA

AUTORIZACION DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS N° 01/2022 PLURIANUAL LOCACION DE OFICINAS PARA LA DNA. ID N° 418.981.

_ARTÍCULO 40° LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.
Puede acreditarse la capacidad del oferente para celebrar contratos con el estado, conforme se verifica con la Declaración jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

_ RELACIÓN COSTO BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO, CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE.

La Dirección Nacional de Aduanas, actualmente requiere de espacios físicos para la guarda de mercaderías incautadas en los operativos de represión contra el contrabando, considerando que la DNA no cuenta con el espacio físico suficiente en sus instalaciones.

Al respecto, el procedimiento establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su Artículo 43 dispone: "Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional...".

Sin embargo, no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para compra de inmuebles, por lo que algún análisis de pertinencia de compra se hace infructuosa.

Adjunto Formulario de Análisis de Costos – Beneficios Resolución DNCP N° 4.441/2022.

_ **CONCLUSIÓN.** Por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contrataciones, considerando oportuna y recomienda la aplicación del procedimiento de SELECCIÓN DE INMUEBLE Y LA ADJUDICAIÓN DE LA LOCACIÓN PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS A LA FIRMA DESARROLLADORA URBANA S.A. con RUC N° 80017575-1. ID N° 419.180.

Al respecto, se deja constancia que la firma propuesta para la adjudicación a la fecha no cuenta con registros de inhabilitación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, según se verificó en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas.

Consecuentemente remitimos adjunto el Borrador de Resolución **POR LA CUAL SE AUTORIZA Y APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE Y LA ADJUDICAIÓN DE LA LOCACIÓN PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS A LA FIRMA DESARROLLADORA URBANA S.A. con RUC N° 80017575-1. ID N° 418.180**, así también los antecedentes relacionados al proceso en cuestión, sugiriendo su remisión para suscripción de la máxima autoridad institucional, previo análisis por parte de la **Dirección Jurídica** institucional.

Es nuestro dictamen.

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

[Como parte del relevamiento para análisis de costo - beneficios la convocante deberá completar los datos mínimos indicados en el presente formulario para la identificación y localización del inmueble arrendado]

ANALISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4.441/2021			
LOCACION DE DEPOSITO PARA MERCADERIAS INCAUTADAS DE LA ADMINISTRACION DE PUERTO JOSE A. FALCON. (parte de la Cta. Cte. 30-1142-01,) ubicada en la ciudad de Villa Hayes: por la suma mensual estimada de GUARANÍES UN MILLON SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL (G. 1.677.000.-), totalizando en 12 meses de contrato la suma de GUARANÍES VEINTE MILLONES CIENTO VEINTE Y CUATRO MIL (G. 20.124.000.-). La Dirección Nacional de Aduanas, actualmente requiere de espacios físicos espacios físicos para la guarda de mercaderías incautadas en los operativos de represión contra el contrabando, considerando que la DNA no cuenta con el espacio físico suficiente en sus instalaciones. Al respecto, el procedimiento establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su Artículo 43 dispone: "Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional...". Sin embargo, no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para compra de inmuebles, por lo que algún análisis de pertinencia de compra se hace infructuosa. _ CONCLUSIÓN. Por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contrataciones, considerando oportuna y recomienda la aplicación del procedimiento Locación de Inmuebles "LOCACION DE DEPOSITO PARA MERCADERIAS INCAUTADAS DE LA ADMINISTRACION DE PUERTO JOSE A. FALCON. ID N° 419.180.-			
CARÁCTER DEL LOCADOR	INMOBILIARIA		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	DESARROLLADORA URBANA S.A	DEPARTAMENTO	Central
APELLIDOS:		DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción
N° de C.I. / RUC	80017575-1	DIRECCIÓN	Avda. Mcal. López esq. Gral. Santos
TELEFONO:	204-646	OBSERVACIÓN	
DATOS DEL LOCADOR – INCISO B) DEL ARTICULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	DESARROLLADORA URBANA S.A.	DIRECCIÓN	Avda. Mcal. López esq. Gral. Santos
APELLIDOS:		TELEFONO	204-646
N° DE CI		PORCENTAJE DE COMISIÓN	
RUC:	80017575-1	OBSERVACIONES	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	30-1142-01	Alquiler de depósito	
DIRECCIÓN	Calle 03, Fracción Montepila		
DISTRITO/LOCALIDAD	Villa Hayes		
DEPARTAMENTO	Presidente Hayes		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	700 m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	205 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Guarda de mercaderías incautadas en represión contra el contrabando.		
HABITACIONES / No Aplica.			
COCINA / No Aplica.			
[en este apartado la convocante podrá detallar otras características del inmueble]	Patio interno para carga y descarga, sistema de acceso exclusivo de personal autorizado, limpieza diaria, iluminación y aireación adecuada. El inmueble se encuentra ubicado en zona de control de represión del contrabando de mercaderías que ingresan por la Frontera Argentina. Desde el año 2019 se realiza la contratación de locación del depósito mencionado, y la misma cuenta con la infraestructura e instalaciones acordes a las necesidades requeridas, siendo ésta una cuestión principal para definir que son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos.		

C.P. Carlos Martínez, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
DAF - DNA