Dictamen UOC Nº 01/2022

A: **LIC. IDILIA ESCURRA AMARILLA**
Directora General de Administración y Finanzas
DE: **ABG. ESMILCE YOHANA VEGA**
Directora de la U.O.C.
FECHA: **16/02/2022**
ASUNTO: Elevar dictamen justificativo – Renovación de contrato de locación de inmueble determinado.

Solicitud de Locación de Inmueble Determinado para las oficinas de la Coordinación de la Defensoría del Pueblo - Unidad 1 en la ciudad de San Lorenzo a favor de la firma Ramona Mercedes Ibáñez Vda. De García con RUC Nº 307152-9, para la renovación del contrato de locación del inmueble individualizado con Matrícula L13-9421 del distrito de San Lorenzo, Cta. Cte. Ctral. N° 27-0626-08, ubicado en dirección Ruta Nacional N° 2 Mcal. Estigarribia N° 447 C/ Ingavi de la ciudad de San Lorenzo.

La Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Nº 2051/2003 "Contrataciones Públicas", y en el artículo 4° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 "Por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021", procede a emitir el presente dictamen para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad de Renovación de Contrato de Locación de Inmueble Determinado para las oficinas de la Defensoría del Pueblo mencionadas, considerando los siguientes aspectos:

ANTECEDENTES.

El Memorándum D.G.A.F. Nº 120 de fecha 07 de febrero de 2022, remitido por la Dirección General de Administración y Finanzas mediante el cual se solicita y autoriza la realización los procedimientos para la renovación del contrato de locación de inmueble determinado con la firma Ramona Mercedes Ibáñez Vda. De García.

INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE: Matrícula L13-9421, Cta. Cte. Ctral. N° 27-0626-08, distrito de la Catedral, ubicado en las calles Ruta Nacional N° 02 Mcal. Estigarribia N° 447 C/ Ingavi de la ciudad de San Lorenzo.

Abg. Esmilce Yohana Vega
Directora U.O.C. Dpto. de Contrataciones
Defensoría del Pueblo

DEFENSORÍA DEL PUEBLO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
MESA DE ENTRADA
FECHA:
HORA:

Cuentas Corrientes

A través de esta sección usted podrá consultar los datos de las cuentas corrientes, disponibles en los registros del Servicio Nacional de Catastro.

Departamento	CENTRAL
Distrito	SAN LORENZO
Zona	27
Manzana	626
Lote	8
Finca	9421
Loteo Manzana	3
Loteo Lote	8
Fecha Actualización	04-07-2010 00:00:00
Situación	A
Superficie M2	462.5 m ^{2}
Superficie Edificada M2	80 m ^{2}
Valor Tierra	Gs.19,987,519
Valor Edificación	Gs.23,025,600
Valor Fiscal	Gs.42,993,119

JUSTIFICACIÓN DE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE: El inmueble es el único que se adecua a las necesidades de la institución, está situado en una zona de fácil acceso a la ciudadanía que recurre en busca de los servicios de la Defensoría del Pueblo, por ello se considera factible la renovación del contrato de locación. Así también, se recepcionó nota del proveedor en fecha 01 de febrero de 2022 manifestando que el precio no sufrirá reajuste.

El inmueble será de uso exclusivo para la Coordinación Departamental de la Defensoría del Pueblo – Unidad 1 de la ciudad de San Lorenzo.

ANALISIS DEL VALOR DEL CANÓN DEL INMUEBLE.

Desde el punto de vista financiero se considera recomendable la renovación del contrato de locación de este inmueble, ya que el precio no sufrirá variación ni reajuste y teniendo en cuenta que el mismo es acorde a las necesidades de la institución; es de fácil acceso para los funcionarios y ciudadanía en general y se encuentra en una zona céntrica de la ciudad de San Lorenzo, con servicio público de transporte y cuenta con la infraestructura adecuada para las oficinas.
El edificio cuenta con las condiciones de salubridad en cuanto a la ventilación e iluminación natural, posee la capacidad necesaria para albergar cómodamente a los funcionarios y a los recurrentes – ciudadanía en general.

- **Costo – beneficio:** Se ha recibido carta oferta del proveedor en fecha 28-01-2022 con indicación de los costos de la locación, los cuales se consideran acordes a la zona en donde se encuentra ubicado el inmueble, generando un beneficio a favor de la institución.

Alquiler mensual	12.000.000 IVA incl.
Garantía de alquiler	12.000.000 IVA incl.
Total, por 24 meses	300.000.000IVA incl.

DEFENSORÍA DEL PUEBLO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
MESA DE ENTRADA

Manteniendo lo establecido en la cláusula cuarta del contrato N° 01/2020 de fecha 24 de febrero de 2020 el precio de la locación se fija en la suma mensual de guaraníes doce millones (Gs. 12.000.000) IVA incluido, el monto de la garantía por única vez es de guaraníes doce millones (Gs. 12.000.000). El monto total del presente contrato es de guaraníes trescientos millones (Gs. 3000.000.000) IVA incluido. ***El pago se realizará de la siguiente forma****: El monto total del presente contrato es de guaraníes trescientos millones (Gs. 300.000.000) a ser pagados en su totalidad en el presente ejercicio fiscal 2022.*

- **Vigencia y Plazo de la Renovación de contrato de locación de inmueble determinado:** La renovación del contrato de locación de inmueble determinado será por el plazo de 24 meses, atendiendo a la disponibilidad presupuestaria para cubrir ese período de tiempo, y es conveniente a los intereses institucionales conforme lo establece el art. 47 de la Ley N° 2051/2003
- Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble con disponibilidad y características similares al propuesto que pueda satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de la sede.
- La propuesta de alquiler en cuanto al canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona, además de considerar accesible tomando en consideración la accesibilidad y servicios básicos necesarios.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN:

El proceso es iniciado en virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Resolución DNCP N° 4441/2021. "*Renovación de contrato. El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. 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*"

El inmueble objeto del proceso de renovación de contrato de locación de inmueble determinado individualizado con la Matrícula L13-9421 no posee gravámenes, ningún tipo de medidas cautelares ni restricción de dominio por parte del titular **Ramona Mercedes Ibáñez Vda. De García** con C.I. N° 307.152 ni impedimentos para la libre utilización del mismo, según documento de Registro de la Propiedad N° 11714366.

Se constata que el inmueble no adeuda en concepto de impuesto inmobiliario, cumpliendo con los pagos correspondientes según Factura de Impuesto Inmobiliario expedida por la Municipalidad de San Lorenzo N° H-105141.

DEFENSORÍA DEL PUEBLO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
MESA DE ENTRADA

Se observa que, el proveedor presenta la Constancia de Presentación de DJBR de Personas – Físicas y/o Jurídicas proveedores del Estado: **IBAÑEZ VDA DE GARCIA RAMONA MERCEDES** con Número de Registro de DJBR 12702, cumpliendo así con el sujeto obligado dentro del marco de la Ley N° 6355/19.

Igualmente, se realizó el análisis correspondiente a las prohibiciones establecidas en el Art. 40 inc. a y b de la Ley N° 2051/03, verificando que la Sra. Ramona Mercedes Ibáñez con C.I. N° 307.152 no figura como funcionaria pública en el Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH), según informe del Departamento de Liquidación y Salarios mediante memorándum N° 015/2022.

CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto, en cumplimiento con la normativa legal vigente esta representación considera conveniente a los intereses institucionales en base a las justificaciones realizadas precedentemente, se emite este dictamen favorable para la realización del Procedimiento de Renovación de Contrato de Locación de inmueble determinado para la sede de la Coordinación Departamental de la Defensoría del Pueblo – Unidad 1 de la ciudad de San Lorenzo, por tanto, se recomienda la suscripción del contrato con la Sra. Ramona Mercedes Ibáñez Vda. De García, por el plazo de 24 meses conforme al siguiente detalle:

Proveedor	Descripción	Datos del inmueble	Domicilio	Vigencia de la locación	Monto mensual por mes adelantado	Monto Total a abonar
Ramona Mercedes Ibáñez Vda. De García.	Renovación de Contrato de Locación de Inmueble Determinado	Cta. Cte. Ctral: 27-0626-08 Matrícula N° L13-9421 San Lorenzo	Ruta Nacional N° 2 Mcal. Estigarribia N° 447 C/ Ingavi de la ciudad de San Lorenzo	24 meses	Alquiler: 12.000.000 IVA incl. Garantía: por única vez: 12.000.000 IVA incl.	300.000.000 Gs. IVA incl.

Es mi dictamen, salvo mejor parecer.

ABG. ESMILCE VEGA
DIRECTORA DE LA UOC

Defensoría del Pueblo

DEFENSORÍA DEL PUEBLO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
MESA DE ENTRADA
SOLICITENTE: