Dictamen UOC Nº 07/2021

A: **LIC. IDILIA ESCURRA AMARILLA**
Directora General de Administración y Finanzas
DE: **ABG. ESMILCE YOHANA VEGA**
Directora de la U.O.C.
FECHA: **14/10/2021**
ASUNTO: Elevar dictamen justificativo.

Solicitud de Locación de Inmueble Determinado para las oficinas de la Dirección General de Objeción de Conciencia, Dirección General de Verdad, Justicia y Reparación y la Dirección General del Trabajo de la Defensoría del Pueblo en la ciudad de Asunción a favor de la firma Estudio Jariton S.A. con RUC Nº 80022272-5, para la locación del inmueble individualizado con Matrícula 3020-U de la Catedral, Cta. Cte. Ctral. N° 11-0104-08, ubicado en las calles Gaspar Rodríguez de Francia N° 475 de la ciudad de Asunción.

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° 2113/2021 "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° 1494/2018" procede a emitir el presente dictamen para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad 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 720 de fecha 07 de octubre de 2021, remitido por la Dirección General de Administración y Finanzas mediante el cual se solicita la realización los procedimientos para la locación de inmueble determinado con la firma Estudio Jariton S.A.

INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE: Matrícula 3020-U, Cta. Cte. Ctral. N° 11-0104-08, distrito de la Catedral, ubicado en las calles Gaspar Rodríguez de Francia N° 475 de la ciudad de Asunción.

JUSTIFICACIÓN DE LA LOCACIÓN. ESTADO DE NECESIDAD URGENTE: 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 otro lado, alquilar dicho inmueble se constituye en una **extrema necesidad y urgencia por parte de la institución**, considerando que el anterior contrato de locación de inmueble donde funcionaban las dependencias se encuentra con la vigencia expirada,

Esmilce Vega
Directora Unidad Operativa de Contrataciones
Defensoría del Pueblo

ocasionando la necesidad urgente de cambiar de sede para albergar a todo el mobiliario y funcionariado de las direcciones mencionadas. Es importante mencionar que, antes de que culmine la vigencia de la anterior locación, se procuró intensamente encontrar otro local lo que no fue posible por motivos de documentación de los propietarios, y luego de mucho esfuerzo se consiguió este inmueble para el funcionamiento de la sede de la Defensoría del Pueblo, y así también actualmente no contamos con otra carta oferta de locación de inmueble.

El inmueble será de uso exclusivo para las Direcciones: Verdad, Justicia y Reparación, Objeción de Conciencia al SMO y Del Trabajo de la Defensoría del Pueblo.

ANALISIS DEL VALOR DEL CANÓN DEL INMUEBLE.

Desde el punto de vista financiero se considera recomendable la locación de este inmueble, teniendo en cuenta que el mismo es acorde a las necesidades de la institución en dicha zona, es de fácil acceso para los funcionarios y ciudadanía en general, puesto que se encuentra ubicado sobre la calle Gaspar Rodríguez de Francia (zona céntrica de Asunción), 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.

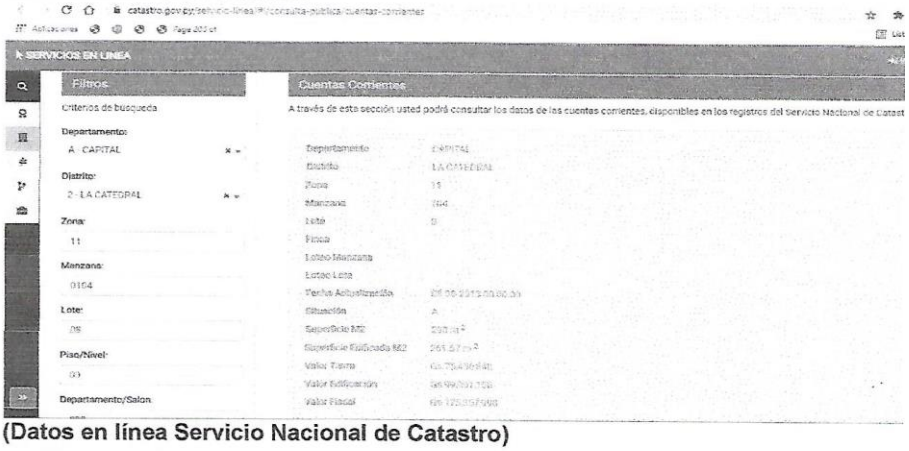
- **Costo – beneficio:** Se ha recibido carta oferta del proveedor en fecha 07-01-2021 con indicación de los costos de la locación, los cuales se consideran acordes a la zona en donde se encuentra ubicado el inmueble, así también se ha reducido el monto mensual abonado por el anterior inmueble locado donde funcionaban las oficinas, generando un beneficio a favor de la institución.

Alquiler mensual	7.770.000 IVA incl..
Garantía de alquiler	7.770.000 IVA incl..
Comisión inmobiliaria	3.850.000 IVA incl.

- **Vigencia y Plazo de la locación:** La locación será por el plazo de 2 *(dos) años, 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

Secretaria Unidad Operativa de Contratación
Defensoría del Pueblo

considerar accesible tomando en consideración la accesibilidad y servicios básicos necesarios.



(Datos en línea Servicio Nacional de Catastro)

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN:

El proceso es iniciado en virtud de lo establecido en el artículo 3° de la Resolución DNCP N° 2113/2021: *"Podrán participar en los procedimientos de locación de inmuebles determinados: ... b) Las Inmobiliarias"*, específicamente la Inmobiliaria Estudio Jariton S.A. con RUC N° 80022272-5, quien ha adjuntado el poder representante para la realización de los actos correspondientes dentro de este proceso. La firma se encuentra inscripta como proveedor del Estado ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas presentando su constancia SIPE N° 1663067.

El inmueble objeto del proceso de locación de inmueble determinado individualizado con la Matrícula N° 3020-u-a02 no posee gravámenes, ningún tipo de medidas cautelares ni restricción de dominio por parte del titular Arnaldo Pretronilo Benítez Fernández con C.I. N° 1.591.114 ni impedimentos para la libre utilización del mismo, según documento de Registro de la Propiedad N° 11426086.

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 Asunción N° 41-0611091-2.

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 los Señores Isabelino

Chaparro Rivarola con C.I. N° 1.079.738 y Lotty Margarita Jariton Duarte con C.I. N° 279.423 representantes de la firma Estudio Jariton S.A. no figuran como funcionarios públicos en el Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH), según informe del Departamento de Liquidación y Sueldos mediante memorándum N° 081/2021.

Se observa que, el proveedor presenta la Constancia de Presentación de DJBR de Personas – Físicas y/o Jurídicas proveedores del Estado: Estudio Jariton S.A. con Ruc 80022272-5, Isabelino Chaparro Rivarola y Lotty Margarita Jariton Duarte con Número de Registro de DJBR 4189, cumpliendo así con el sujeto obligado dentro del marco de la Ley N° 6355/19.

CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto, en cumplimiento con la normativa legal vigente esta representación considera conveniente a los intereses institucionales y en base a las justificaciones realizadas precedentemente, se emite este dictamen favorable para la realización del Procedimiento de Contratación de Locación de inmueble determinado para la sede de la Dirección de Verdad, Justicia y Reparación, Dirección de Objeción de Conciencia y Dirección Gral. del Trabajo de la Defensoría del Pueblo, por tanto, se recomienda la suscripción del contrato de locación de inmueble determinado con la firma **Estudio Jariton S.A.**, 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	Total
Estudio Jariton S.A.	Locación de inmueble determinado n° 01/2021 para la sede de las oficinas de la defensoría del pueblo en la ciudad de asunción. Id n° 395067	Cta. Cte. Ctral: 11-0104-08-0 Matrícula N° 3020-U-A02 La catedral	Gaspar Rodríguez de Francia N° 475 de la ciudad de Asunción	24 meses	Alquiler: 7.770.000 IVA incl. Garantía y gastos administrativos por única vez: 11.620.000 IVA incl.	198.100.000 Gs. IVA incl..

Es mi dictamen, salvo mejor parecer.

REPÚBLICA DEL PARAGUAY * DEFENSORÍA DEL PUEBLO *

Esmilce Vega
Jefa Unidad Operativa de Contratación
Defensoría del Pueblo

ABG. ESMILCE VEGA
DIRECTORA DE LA UOC

ANEXO AL DICTAMEN UOC N° 07/2021

A: **LIC. IDILIA ESCURRA AMARILLA**
Directora General de Administración y Finanzas
De: **ABG. ESMILCE VEGA**
Directora de la UOC
FECHA: **11/11/2021**
ASUNTO: Elevar ampliación de dictamen justificativo. Anexo al Dictamen UOC N° 07/2021

Se realiza la ampliación del Dictamen UOC N° 07/2021 de fecha 14 de octubre de 2021 por el cual se recomienda la suscripción del contrato de locación de inmueble determinado con la firma **Estudio Jariton S.A.**, por el plazo de 24 meses, y en el marco del proceso de locación de inmueble determinado N° 01/2021 con ID N° 395067 *convocado por esta Defensoría del Pueblo para la determinación de la viabilidad de* aplicar la modalidad de Locación de Inmueble Determinado para las oficinas de la Defensoría del Pueblo mencionadas, considerando los siguientes aspectos referidos a las documentaciones presentadas por el proveedor:

- Se acredita la representación invocada por el intermediario Estudio Jariton S.A. mediante el Poder especial que el Señor Arnaldo Petronilo Benítez Fernández con C.I. Nº 1.591.114 otorga poder especial a favor de la empresa Estudio Jarinto Sociedad Anónima con RUC Nº 80022272-5 de fecha 11 de octubre de 2021, el cual se adjunta a esta presentación. En el mencionado Poder se estable en su inciso h) percibir los alquileres y toda suma derivada de locación, otorgando y firmando los comprobantes correspondientes.

Que, según lo establecido en el Decreto Nº 2992/2019 "Por la cual se reglamenta la Ley Nº 2051/2003, "De Contrataciones Públicas", y su modificatoria la Ley Nº 3439/2007" Art. 88 – **Cesión del Contrato**, en fecha 11 de noviembre del 2021 el Sr. Arnaldo Petronilo Benítez, presenta la nota solicitando la aprobación de la cesión de derechos de cobro a favor de la firma Estudio Jariton S.A., es importante mencionar que el referido artículo 88 establece cuanto sigue: *"Acorde con lo dispuesto en la ley, los proveedores y contratistas no podrán ceder sus respectivos contratos en forma parcial o total, con excepción de los derechos de cobro, para lo cual deberán contar con autorización previa, expresa y escrita de la Contratante".*

En ese sentido, se recomienda aprobar o autorizar mediante resolución de la Máxima Autoridad la cesión de derechos de cobro solicitado por el proveedor, considerando que el administrador del inmueble durante el tiempo de duración del

contrato será el Estudio Jariton S.A. tal como figura en el poder representante, salvo mejor parecer.

Se informa que el presente anexo forma parte integra del dictamen UOC N° 07/2021 de fecha 2021 y al formulario de Análisis Costo - Beneficio, donde se ha dado cumplimiento a la justificación de la realización del presente llamado y la exposición circunstanciada de la documentación presentada por el proveedor.

Por lo tanto, se solicita elevar a consideración del Defensor del Pueblo el presente anexo del dictamen a fin de dictar resolución de aprobación.

Sin otro particular, me despido con la más alta consideración.

REPÚBLICA DEL PARAGUAY * DEFENSORÍA DEL PUEBLO *

Abg. Esmilce Vega.
Directora de la UOC

Abg. Esmilce Vega
Directora Unidad Operativa de Contratación
Defensoría del Pueblo