COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Asunción, Paraguay

DICTAMEN UOC Nº 01/2022

REF : Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2023 – ID N° 416179

A : Miembros del Directorio de la CNV

DE : Shirley Ferreira, Encargada de la Unidad Operativa de Contrataciones

Se informa al Directorio de la CNV, con relación al proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023, ejecutado en atención al proveído del Directorio de fecha 23 de mayo de 2022 y al Memorándum ADM N° 105/2022 donde se comunica que el Directorio ha analizado y evaluado la conveniencia de trasladar la sede de la CNV a un piso u oficina de mayor amplitud.

Respecto a Locación de Bienes Inmuebles, la Ley N° 2051/03 en su art. 44 dispone: *"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 fuere inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"*.

La Resolución DNCP N° 4441/2021, que reglamenta los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, dispone en el art. 2° *"La locación de inmuebles podrá realizarse a través de los siguientes procedimientos: a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales"*. Al respecto, 1000 jornales mínimos equivalen a G. 98.089.000, siendo el canon de locación inferior a dicho monto, según los montos expuestos a continuación:

- Alquiler costo mensual G. 55.475.000
- Expensas costo mensual G. 7.000.000
- Garantía costo total G. 170.000.000

Además, en atención al art. 7° de la citada normativa se fundamenta la locación del inmueble bajo el procedimiento de Inmueble determinado en los siguientes puntos:

a) Individualización del Inmueble a ser arrendado

El proceso de Locación de Inmueble Determinado llevado a cabo para la sede de la CNV, corresponde piso 1 del Edificio Aymac I, ubicado en Aviadores del Chaco N° 1669 c/ San Martín, Cta. Cte. Catastral N° 15-0728-13.

b) Justificación

1) Conforme a la búsqueda realizada, el local que se proyecta alquilar para la sede de la CNV es la única que se adecua a las necesidades actuales de la CNV, en cuanto a las dimensiones adecuadas a los requerimientos actuales y las proyecciones de la Institución.

2) Posee las características requeridas por la Institución teniendo en cuenta que todas las dependencias estarán en un solo piso lo que posibilita una mejor distribución y conexión entre las mismas, además de facilitar el trabajo coordinado de los funcionarios en general.

3) Su ubicación en el centro financiero de Asunción, redunda en un beneficio para la realización de trabajos de fiscalización in situ por la cercanía a las entidades sujetas a supervisión.

4) Seguridad para el acceso al edificio y a las oficinas por contar con mecanismos de seguridad como control de visitantes con tarjetas de acceso, cámaras de seguridad en áreas comunes, sistemas de prevención contra incendios.

5) En cuanto a las características del piso, posee oficinas alfombradas y amobladas con escritorios, sillas, muebles para archivos, salas de reuniones amobladas, comedor amoblado con mesas y sillas para los funcionarios, por lo que se contará con una moderna oficina acorde a las nuevas necesidades institucionales.

6) Actualmente la CNV no posee presupuesto para la compra de un inmueble que reúna las condiciones necesarias para utilizarlo como sede. Si bien fue adquirido un inmueble en el ejercicio 2013, hasta la fecha por motivos presupuestarios no se realizaron los trabajos de refacciones, reparaciones y acondicionamientos en general que requiere dicho inmueble.

c) Análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías.

Los precios a ser abonados en concepto de alquiler, expensas y garantías se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado.

Se recibió un presupuesto de G. 12,5 USD por m^2, más IVA, más expensas, siendo el costo de locación mensual al tipo de cambio USD 7.345,93 y para un total de 642,31 m^2, G. 58.979.554. El costo de expensas es de G. 5.900.000 y el costo de cada cochera es de USD 100 más IVA, más expensas. Los citados costos corresponden a un edificio de la zona.

Además, conforme a la publicación en una página web, el alquiler de una oficina corporativa en las inmediaciones de la zona tiene un costo de USD 6.300 por 525 m2, siendo el costo por m^2 de USD 12.

d) Análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar).

Presentó el certificado de condiciones de dominio respecto a la finca N° 19.897, Cuenta Corriente Catastral N° 15-0728-13, inmueble donde se halla asentado el edificio Aymac I.

e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.

Presentó copia del comprobante de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al año 2022.

f) La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03.

Presentó la Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el artículo 40 y de integridad establecida en el artículo 20, inciso “w”, ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.

g) Constancia de presentación de la “Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos” ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019.

Según Ley N° 6919 de fecha 18 de julio de 2022 fue derogada la Ley N° 6355/19. La Circular DNCP N° 10/2022 dispone que las convocantes no deberán exigir la presentación de dicha constancia.

Por los motivos expuestos, la Unidad Operativa de Contrataciones considera procedente el Alquiler del piso 1 del Edificio Aymac I, propiedad de Aymac S.A., vía Locación de Inmueble Determinado.

Se deja a consideración de los Señores Miembros del Directorio de la CNV a efectos de su respectiva decisión y determinación según lo establecido en la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas.

Es mi dictamen.

Asunción, 30 de diciembre de 2022.

SHIRLEY ELIZABETH FERREIRA BENITEZ

Firmado digitalmente por SHIRLEY ELIZABETH FERREIRA BENITEZ