PODER LEGISLATIVO

H. Cámara de Senadores

DICTAMEN N° 08/2021 U.O.C.

Para	:	**Oscar Salomón, Presidente H. Cámara de Senadores**
De	:	**Abg. Anhalía Brítez Aponte, Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones**
Fecha	:	**17 de setiembre de 2021**
Ref.	:	**Locación de inmueble - Edificio Don Carlos 3er. Piso**

Objeto

Por Memorándum D.G.A. N° 398/2021 de fecha 18 de agosto de 2021 se remite a la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, la nota original de la Dirección de Enlace con Visto Bueno del Señor Presidente de la H. Cámara de Senadores, a fin de iniciar los trámites de Locación de inmueble Edificio "Don Carlos", a ser utilizada por dicha oficina y otras dependencias.

Antecedentes

1. Nota de fecha 18 de agosto de 2021, remitida por el Ing. Gerardo Causarano, Director de Enlace Legislativo de la H. Cámara de Senadores

2. Memorándum de fecha 18 de agosto de 2021, remitido por la Dirección General Administrativa.

3. Carta oferta remitida por la Señora Ingrid Baumann de Cibils.

Marco Legal

Ley 2051/03

Que, la **Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas",** en su **Título Cuarto, Capítulo Segundo y en la Sección Tercera,** en su **Artículo 44.- Disposiciones Generales** refiere: *"...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 fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa..."*

Resolución DNCP N° 2113/2021

Que, la **Resolución DNCP N° 2113/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018",** en el **Artículo 1° Objeto,** refiere: "... *La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios".*
El presente reglamento se 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..."

Que, la **Resolución** de la **DNCP N° 2113/2021** en su **Artículo 8 "Dictamen que fundamenta la selección del inmueble"**, refiere: *"...El encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen..."* y establece asimismo los documentos que serán evaluados para la selección del mismo.

Que, la **Resolución de la DNCP N° 2113/2021** en su **Artículo 10 "Resolución de Adjudicación que autorice la selección del inmueble y aprueba la locación",** dispone; *"...en base a dictamen elaborado por el encargado de la UOC/UEP, la Máxima Autoridad de la Entidad u Organismo del Estado deberá autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y resolver la adjudicación de las locaciones correspondientes..."*

Hechos

Que, por medio del Memorándum remitido por la Dirección General Administrativa el cual refiere la remisión de la nota original de la Dirección de Enlace a cargo del Ing. Gerardo Causarano, con el Visto Bueno del Señor Presidente, a fin de iniciar los trámites de Locación de Inmueble del Edificio "Don Carlos" 3er piso, sito en las calles Paraguayo Independiente 515 esq. 14 de mayo, a ser utilizadas por dicha oficina y otras dependencias.

En fecha 18 de agosto de 2021, la Señora Ingrid Baumann de Cibils, remite su Carta Oferta del inmueble Edificio Don Carlos, con Cta. Cte. Catastral 10.0389.12, ubicado en El Paraguayo Independiente c/14 de mayo, ciudad de Asunción, oficinas del 3er Piso, 220m2, con aire acondicionado, ventanas con vista a la Bahía, dos baños y una kitchenette, por un periodo de 12 meses. El monto total del alquiler mensual asciende a Gs. 13.860.000.- (incluye expensas – IVA 10%).

Teniendo en cuenta lo manifestado en la **Resolución de la DNCP N° 2113/2021, Artículo 4 "Análisis de costos –beneficios"** sobre la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, la pertenencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características se menciona acerca de;

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: la Institución necesita de un inmueble para oficinas de la Dirección de Enlace Legislativo y otras dependencias, se cuenta con funcionarios que desempeñan funciones administrativas por ello es preciso contar con una infraestructura, estructura edilicia y superficie adecuada para el desarrollo de las actividades de los mismos. Otra situación a tener en cuenta es la ubicación cercana del inmueble "Edificio Don Carlos" a la Sede de la H. Cámara de Senadores, el "Edificio Don Carlos" posee las características necesarias para satisfacer los requerimientos de un inmueble para oficinas.

Con relación **al plazo y costo**; la locación del inmueble ofertado es por un periodo de 12 meses a partir de la suscripción del contrato, asciende en forma mensual a Gs. 12.600.000.- (guaraníes doce millones seiscientos mil) incluye expensas, total del alquiler mensual: Gs. 13.860.000.- (guaraníes trece millones ochocientos sesenta mil) IVA 10% incluido.

En cuanto a la **relación costo-beneficio**, al realizar la relación costo – beneficio entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se hace una opción más ventajosa la de arrendar considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble acorde a los requerimientos de la institución, actualmente la institución arrienda el 11° piso del Edificio Don Carlos para otras dependencias, por lo cual sería favorable la unificación de las distintas oficinas del Congreso en un mismo edificio, considerando que esta institución no cuenta con disponibilidad presupuestaria para la compra de un inmueble propio.

Sobre el **canon mensual** en cumplimiento a lo mencionado en la **Resolución de la DNCP N° 2113/2021, Artículo 6°. "Canon"** por el cual la convocante deberá de velar por el cumplimiento de que el precio abonado en concepto de canon derivado del contrato de locación de inmueble, resulte razonable, conforme a lo establecido en el **Artículo 8 inciso c)** de la resolución supra mencionada, "Análisis del valor del canon de los inmuebles". En

cumplimiento a lo mencionado puede decirse que; en concepto de locación y expensas comunes, el precio a ser abonado *Gs. 13.860.000.- (incluye expensas – IVA 10%) mensual,* se encuentra acorde a los valores promedio de la zona en donde se encuentra ubicado y el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite conforme se menciona en la **Resolución de la DNCP N° 2113/2021, Artículo 8° inc. C,** enmarcándose de esta forma en los Principios Generales de Economía y Eficiencia, establecidos en el Artículo 4° de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.

Con relación a lo mencionado precedentemente se ha procedido al análisis de la propuesta conforme lo establecido en la Resolución DNCP N° 2113/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018", Artículo 8°, se ha verificado a continuación las documentaciones que se desprenden de la oferta presentada para el alquiler del inmueble individualizado 3er piso del Edificio Don Carlos, con 220 m2 ubicado en Paraguayo Independiente c/ 14 de mayo, de la ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral 10.0389.12:

1. Copia simple de C.I. N° 473.457. de la Señora Ingrid Baumann de Cibils, adjunto contrato de comodato sobre bien inmueble.

2. Fotocopia simple del título de propiedad de inmueble, Registro de Contratos Públicos y Comerciales, Escribana Sonia Enciso de Zarate, N° 18 Fecha 31/03/2017, Protocolo: Civil, Sección A, Folio :70 y sigtes.

3. Constancia de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.

4. Constancia de presentación de DJBR de Personas Físicas y/o Jurídicas, Proveedores del Estado. (N° de registro de DJBR: 8875)

5. Fotocopia simple del Certificado Tributario vigente (N° 4270119439498 del 23/08/2021).

6. Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente (facturas N°: **1.)** 41-1225375 – 9, **2.)** 41-1225385-8

7. Informe de Registrales otorgado por la Dirección General de los Registro públicos el cual menciona que el inmueble en cuestión; no posee Medida Cautelar, no posee Derechos Reales.

8. Certificado de Anotaciones Personales expedido por la Dirección de Registros Públicos; de no registrarse sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación.

9. Certificado de Quiebras, expedido por la Dirección de Registros Públicos; de no registrarse pedido de convocatoria de acreedores, ni celebrado concordato alguno ni su quiebra.

10. 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 N°2051/03 de Contrataciones Públicas.

11. Declaración Jurada en la que se Garantiza que ni el oferente ni sus proveedores se encuentran involucrados en prácticas que violen los derechos de los menores estipulados en la Constitución Nacional, los Convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código de la Niñez y la Adolescencia, demás leyes y normativas vigentes en la República del Paraguay, conforme al formato aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Resolución DNCP N° 677/2010.

Por lo tanto, en base a los hechos y las consideraciones supra mencionadas, esta Unidad Operativa de Contratación, considera viable la locación del 3er piso del Edificio Don Carlos, con 220 m2 ubicado en Paraguayo Independiente c/ 14 de mayo, de la ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral 10.0389.12, ya que el mismo reúne las características de espacio y cercanía a la sede de la H. Cámara de Senadores y se solicita la resolución de la máxima autoridad por medio de la cual se autoriza y aprueba la selección de la locación del inmueble supra mencionado, con vigencia de un año, salvo mejor parecer.

ABG. ANHALIA BRITEZ APONTE
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones