CAJA BANCARIA
Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines

DICTAMEN UOC

Asunción, 15 de febrero de 2021

La Unidad Operativa de Contrataciones de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines, de conformidad a los mandatos legales, procede al estudio para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad de Locación de Inmueble para oficinas, considerando los siguientes aspectos: ----------

Que, en fecha 14 de enero del año 2021 se ha recibido la Propuesta en donde se pone a conocimiento de esta Institución los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble.----------

Que, el inmueble a ser alquilados se ubica en la siguiente dirección: Avda. Mcal. López y Las Tórtolas Km 4, fraccionamiento La Rotonda - Ciudad del Este, con Cta. Cte. Catastral N ° 26-1892-01.----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera el Contrato Plurianual, por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, comprendiendo así los ejercicios 2021- 2022-2023. ----------

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera (artículos 44º al 47º), establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. ----------

Que, el **Art. 44º** de la Ley de Contrataciones Públicas 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 fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"* ...----------

Que, el Art. 45 de la Ley de Contrataciones Publicas expresa: "Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación suscritos con los particulares en forma unilateral, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno por parte del locador, con la sola condición de que se les notifique con treinta días calendarios de anticipación" ----------

Que, el Art. 46 de la Ley de Contrataciones Públicas establece: "En los contratos de locación cuyo plazo de locación sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon que no será superior a la variación anual al Índice de Precios del costo de la vivienda del BCP para el periodo anual del contrato vigente" ----------

Que, el Art. 47 de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos. ----------

Luciana Grance
Sección Planificación de UOC
C.J.P.E.B.A.

Esc. Alfredo Díaz Casabianca
Secretaría General

CAJA BANCARIA
Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines

Que, se halla vigente la **Resolución DNCP N° 1494/2018,** en virtud de la cual queda abrogada la Resolución DNCP 458/12 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes de Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas". ----------

Que, en su **Art. 1°** la Resolución ut supra mencionado dispone: *"**APROBAR** el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado."* Así mismo en el Art. 7º dispone... "Los contratos de Locación serán suscritos por un máximo de 3 años y una vez firmados, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación.----------

En tal sentido, la Resolución que indica los procedimientos y criterios a ser utilizados para la Locación por parte de los organismos y entidades del sector público, en el Art. 4º inc. a) requiere de un Dictamen elaborado por la Unidad Operativa de Contrataciones que deberá contemplar ciertos aspectos, y para su cumplimiento, se expone lo siguiente: ----------

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con oficinas para la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines, en Ciudad del Este, es factible alquilar el local ubicado en la Avda. Mcal. López. Y Las Tórtolas, Km 4, fraccionamiento La Rotonda - Ciudad del Este, con Cta. Cte. Catastral N ° 26-1892-01, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que cuenta con el espacio físico requerido, su ubicación es céntrica, y de fácil acceso para la atención a los jubilados, pensionados y activos de esta Caja Bancaria, y además los documentos a ser resguardados estarán en condiciones óptimas de conservación.----------

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble con el propietario se hará por el periodo de 24 (veinticuatro) meses a partir de la suscripción del contrato, por un monto mensual de guaraníes tres millones quinientos mil (Gs. 3.500.000), IVA incluido y un pago en concepto de garantía por el monto de guaraníes tres millones quinientos (Gs.3.500.000) IVA incluido, a realizarse mensualmente.----------

El concepto de Alquiler mensual consignado precedentemente, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas" y del Art. 1 de la Resolución de la DNCP Nº 1494/2018, donde se establecen que para la aplicación del procedimiento de Licitación Pública los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, los cuales en el caso particular no son alcanzados. ----------

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que en el caso en particular, al realizar la relación costo-beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación, que cuentan con una infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y enfocando la atención a los afiliados de esta Entidad.----------

En el caso en particular, el valor total a contratar por el termino de 24 (veinticuatro) meses, asciende a Gs. 84.0000.000 (guaraníes ochenta y cuatro millones) IVA incluido.----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, la UOC de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines, emite el Dictamen favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la

Luciana Grange
Sección Planificación de UOC
C.J.P.E.B.A.

Esc. Alfredo Díaz Casabianca
Secretario General

CAJA BANCARIA
Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, la UOC de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines, emite el Dictamen favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado "ALQUILER DE LOCAL PARA SUCURSAL DE CIUDAD DEL ESTE" - PLURIANUAL con I.D Nº 391.290, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 01/2021. ----------

Luciana Grange
Sección Planificación de UOC
C.J.P.E.B.A.

Esc. Alfredo Díaz Casábianca
Responsable de la UOC