PODER LEGISLATIVO

H. Cámara de Senadores

DICTAMEN N° 01/2021 U.O.C.

Para : **Oscar Salomón, Presidente H. Cámara de Senadores**

De : **Abg. Anhalía Brítez Aponte, Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones**

Fecha : **06 de mayo de 2021.**

Ref. : **Renovación de Locación bajo la modalidad de "Locación de Inmuebles".**

Objeto

Por Memorándum Dir. Pat. N° 24/2021 de fecha 21 de abril de 2021, el Lic. Carlos Alberto Quintana Mereles, Director de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores, solicita la renovación de locación del local ubicado en Eligio Ayala 376 casi Caballero, donde actualmente funciona la oficina de la Dirección de Patrimonio y Deposito de la misma, para el periodo 2021.

Antecedentes

1. Contrato N° 39/2019, "Locación de inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores", de fecha 27 de diciembre de 2019, suscrito entre la H. Cámara de Senadores y la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA.

2. Convenio Modificatorio al Contrato N" 39/2019, "Locación de Inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores".

3. Memorándum Dir. Pat. N° 24/2021 de fecha 21 de abril de 2021, el Lic. Carlos Alberto Quintana Mereles, Director de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores.

4. Nota de fecha 30 de abril de 2021 remitida a ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA.

5. Nota de fecha 03 de mayo de 2021 remitida por la firma ABAS de Elías Saba S.A. Inmobiliaria.

Marco Legal

Ley 2051/03

Que, la **Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capítulo Segundo y en la Sección Tercera, (artículo 44° al 47°),** establece los procedimientos específicos para la locación de inmuebles; y la cual ha sido reglamentada por la **Resolución DNCP N° 1.494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012"**

Que, la **Resolución DNCP N° 1.494/2018, en el artículo 8°,** establece que *los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.*

Que, la **Resolución DNCP N° 1.494/2018, en el artículo 9°,** establece *los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de locación, en los que se encuentra un dictamen justificativo en los términos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Artículo 47° de la Ley N° 2051/2003.*

Hechos

Según Convenio Modificatorio al Contrato N° 39/2019, "Locación de Inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores" suscrito en fecha 23 de abril de 2020 entre la H. Cámara de Senadores y la señora MARIA VON ZASTROW SABA representante de la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA, el precio de la locación se fija en la suma (mensual) de G. 6.220.010 (guaraníes seis millones doscientos veinte mil diez) IVA incluido, el monto total del presente contrato es de G. 111.960.180.- (guaraníes ciento once millones novecientos sesenta mil ciento ochenta) IVA incluido, el cual tiene vigencia del 1 de enero de 2020 al 30 de junio de 2021.

Que, la H. Cámara de Senadores, está alquilando actualmente el inmueble ubicado en Eligio Ayala e/ Caballero e Iturbe, de la ciudad de Asunción, que cuenta con dimensiones e instalaciones que se adecuan totalmente a la necesidad de la Institución, según informes técnicos previos, cuyo propietario es Elías A. Saba S.A. Inmobiliaria, con RUC N° 80001831-1.

Por medio de la nota de fecha 30 de abril del corriente dirigido al Señor Elías A. Saba S.A – INMOBILIARIA se le manifiesta la necesidad de dar inicio al trámite de renovación de locación del inmueble ubicado en Eligio Ayala e/ Caballero e Iturbe, de la ciudad de Asunción, para ello se solicita la nota de propuesta para la renovación del Contrato N° 39/2019.

En fecha 4 de mayo del corriente es recepcionada la nota remitida por la firma ABAS de Elías Saba S.A. Inmobiliaria, por medio de la cual presta su conformidad al pedido de renovación para el periodo 01 de julio de 2021 al 30 de junio de 2022, comunicando que el precio de dicho periodo totaliza la suma de Gs. 74.640.120.- (guaraníes setenta y cuatro millones seiscientos cuarenta mil ciento veinte) a ser abonado en 12 (doce) pagos mensuales de Gs. 6.220.010.- (guaraníes seis millones doscientos veinte mil diez), manteniéndose por el ende el precio del contrato invariable.

La Institución necesita un inmueble que sirva de oficinas y guarda de bienes para uso de la Dirección de Patrimonio de la Institución, asimismo considerando que la misma cuenta con funcionarios que realizan funciones administrativas, es preciso contar con una infraestructura, estructura edilicia y superficie adecuada para el desempeño y desarrollo de las actividades mencionadas además de contar con espacio suficiente y seguridad para la guarda de bienes de la Institución, posterior a la búsqueda de opciones para el arrendamiento, teniendo en cuenta además la ubicación cercana al Edificio de la H. Cámara de Senadores y la disponibilidad inmediata el inmueble mencionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.

En cuanto a la relación costo-beneficio, el canon mensual en concepto de locación y expensas comunes, así como la garantía, se encuentran dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación, así como las ventajas en cuanto a estructura edilicia, adecuada ubicación y costo de oportunidad que enmarcan la locación actual dentro de los ***Principios Generales de Economía y Eficiencia, establecidos en el Artículo 4° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".***

Conclusión

Por tanto, en base a los hechos y las consideraciones supra mencionadas, sugiere realizar el procedimiento de Renovación de Locación bajo la modalidad de "Locación de Inmuebles", por el plazo de 12 meses a partir del 1 de julio de 2021 hasta el 30 de junio de 2022, en base a las justificaciones realizadas y a las disposiciones legales en materia de Contrataciones Públicas y se solicita la resolución de la Presidencia que autorice el procedimiento de renovación de Locación de Inmueble, salvo mejor parecer.

ABG. ANHALIA BRITEZ APONTE
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones