CONGRESO DE LA NACIÓN
Gestión de Comisiones Bicamerales

Asunción, 05 de julio de 2023.-

Señor
Abog. Pablo Seitz, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.
Presente

Me dirijo a Usted, en referencia a la Nota a **DNC N° 5124/2023** recibida en fecha 29/06/2023 y teniendo en cuenta la **LOCACION DE INMUBLE NO. 001/2023. ALQUILER DE OFICINAS PARA LA COMISION BICAMERAL DE ECONOMIA SOCIAL (COBIES)" ID 424110,** con el objeto de informar cuanto sigue:

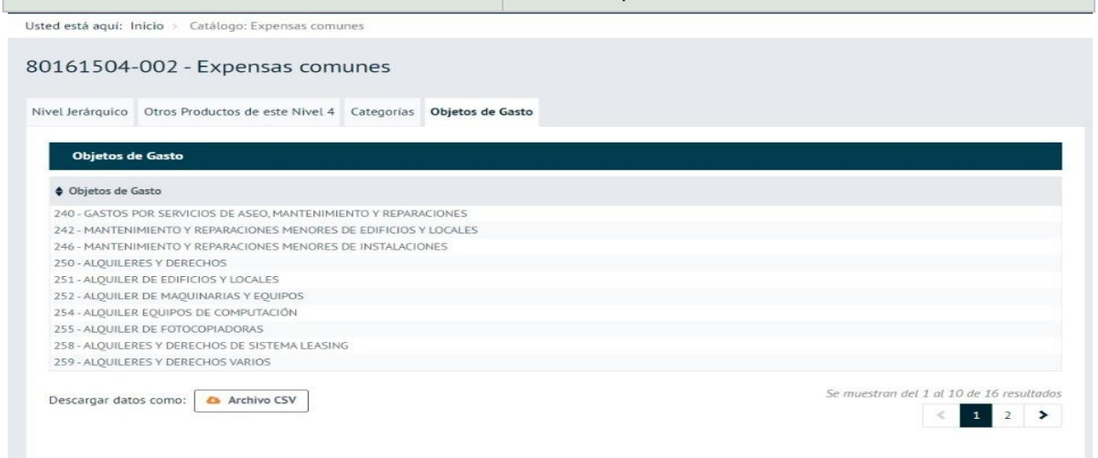
1. **Punto 1**, La empresa con nombre de Fantasía Inmobiliaria Rey Sol de la Sra. María Ceferina Valiente Vda. de Sabe la firmante del contrato en calidad de Propietaria y representante legal.

2. **Punto 2,** se remite Dictamen de Precios de conformidad a la Resolución DNCP Nº 1890/20, aclarando que se procedió a la elección de este inmueble ya que este es el que cumple con las necesidades para satisfacer los requerimientos mínimos, Se remite Formulario de Análisis de Costo beneficios, conforme a lo establecido en **la Resolución 4441/2021**.

3. **Punto 3**, Se adjunta carta oferta del proveedor indicado como antecedente.

4. **Punto 4**, En referencia a este punto de la observación, el mismo código se encuentra establecido del OG 251 como así se visualiza en el portal.

80161504-002	Expensas comunes



En tal sentido, solicitamos la difusión a través del portal, para lo cual adjuntamos los documentos solicitados y exigidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.-

COMISION BICAMERAL DE PRESUPUESTO
PODER LEGISLATIVO
Lic. Gilda Vargas Saucedo
Directora SUB UOC

"Sesquicentenario de la Epopeya Nacional 1864-1870"

CONGRESO DE LA NACIÓN
Comisión Bicameral de Presupuesto

ANEXO Formulario de Análisis de Costo - Beneficio

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE ANALISIS DE COSTO-BENEFICIO
Dictamén Nº 02/2023 SubUOC Comisión Bicameral de Presupuesto, locación de las Oficinas 201 y 202 del segundo Piso, Edificio Christian Sabe, ubicado en Alberdi c/Palma de la ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0417-01, el mismo reune las caracteristicas de espacio y cercanía a la sede del Congreso Nacional. (El fundamento de la necesidad y otras circunstancias que justifican la selección del inmueble se encuentran explayados dentro del dictámen mencionado)

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Maria Ceferina	**DEPARTAMENTO:**	Central
APELLIDOS:	Valiente Vda. de Sabe	**DISTRITO /LOCALIDAD**	Asunción
Nº de C.I.	183006	**DIRECCIÓN:**	Alberdi casi Palma
TELEFONO:	982535854	**OBSERVACIÓN:**	
EN CASO DE ACTUAR ATRAVES DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:		**DIRECCIÓN:**	
APELLIDOS:		**TELEFONO:**	
RUC:		**PORCENTAJE DE COMISION:**	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL:	10-0417-01		
DIRECCION:	Alberdi c/Palma		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Asunción		
DEPARTAMENTO:	Central		
CARACTERISTICA DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRRENO:	582 m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	2661 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Oficinas		
HABITACIONES:	dos ofcinas con baño c/uno		
COCINA:			

COMISION BICAMERAL DE PRESUPUESTO · PODER LEGISLATIVO

Lic. Gilda Vargas Saucedo
Directora SUB UOC

INMOBILIARIA
REY SOL

Alberdi 322 entre Palma y Estrella
0982-535 854 – (021) 491-234/5

Asunción, ___ de mayo de 2023.-

Señores:
CONGRESO NACIONAL
Presente:

A través de esta me dirijo a ustedes, a fin de ofrecer los precios en concepto de Alquiler y Expensas para el Ejercicio Fiscal 2023 para la renovación del Contrato de locación de la Comisión Bicameral de Economía Social los inmuebles que son propiedad de la Sra. María Ceferina Valiente Ayala Vda. de Sabe según se indican en la planilla siguiente:

N°	Descripción del Bien	Unidad de Medida	Precio Unitario	Importe Expensas	Cantidad Meses	Precio Total (IVA incluido)
1	Alquiler de la Oficina N°. 201, con Acondicionador de Aire, marca James de 18000BTU, tipo Split, Frio/Calor, con baño privado, con Cta. Cte. Catastral. N° 10-0417-01. Edificio "Christian Sabe Valiente" ubicado en Juan Bautista Alberdi N° 322, ***SUPERFICIE: 20.00 m2.-***	Mensual	3.005.000	350.000	12	40.260.000
2	Alquiler de la Oficina N° 202, con Acondicionador de Aire, marca James de 18000BTU, tipo Split, Frio/Calor, con baño privado. Con Cta. Cte. Catastral. N° 10-0417-01. Edificio "Christian Sabe Valiente" ubicado en Juan Bautista Alberdi N° 322, ***SUPERFICIE 25.60 m2.-***	Mensual	3.779.595	350.000	12	49.555.140
SUB- TOTAL						**89.815.140**
AJUSTE DE GARANTIA DE ALQUILER						**0**
TOTAL GENERAL						**89.815.140**

Total, General: Ochenta y nueve millones ochocientos quince mil ciento cuarenta.-

Observaciones: Le recordamos que el pago puntual del alquiler le evitará inconvenientes y otros gastos innecesarios conforme a las cláusulas y condiciones contractuales.

Inmobiliaria Rey Sol
LA ADMINISTRACION
INMOBILIARIA REY SOL

PODER LEGISLATIVO

Congreso Nacional

DICTAMEN DE PRECIOS REFERENCIALES

De la totalidad de los antecedentes arrimados correspondiente al llamado para la **"Locación de Inmuebles para el funcionamiento de la Comisión Bicameral de Economía Social (COBIES),** se procede a realizar el presente dictamen.

Antecedentes:

1. Visto bueno de la solicitud de autorización para la **"Locación de Inmuebles para el funcionamiento de la Comisión Bicameral de Economía Social (COBIES).**

2. Resolución Nº 4535, de fecha 31 de mayo del 2022, Congreso Nacional, **"POR LA CUAL SE AUTORIZA EL PROCEDIMIENTO DE LOCACION DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA COMISION BICAMERAL DE ECONOMIA SOCIAL (COBIES). RESUELVE** Art. 1º Autorizar a la Sub Unidad Operativa de Contrataciones de la Comisión Bicameral de Presupuesto a realizar la Locación de Inmueble de las Oficinas 201 y 202 del segundo piso del Edificio de Christian Sabe ubicado en Alberdi c/ Palma de la ciudad de Asunción, con Cta. Catastral Nº 10-0417-01, por el plazo de 12 meses, a partir del 01 de julio de 2023 al 30 de junio del 2024, cuya propietaria es la Sra. María Ceferina Valiente Vda. De Sabe con RUC Nº 183006-6, a través de la modalidad de Locación de Inmuebles, de conformidad a lo establecido en la Ley 2051/2003 de Contrataciones Públicas, sus modificaciones y su Decreto Reglamentario Nº 2.992/19

3. Presupuesto presentados **1-** INMOBILIARIA REY SOL de la Sra. María Ceferina Vda. De Sabe.

Marco Legal:

Ley Nº 2051/2003

Que, el **Artículo Nº 15 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas",** establece lo siguiente, **"ESTIMACIÓN DE COSTO":** *"...Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios..."*

Decreto Nº 2992/2019

Que, el **Artículo 15 del Decreto 2992/19 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2051/2003, «DE CONTRATACIONES PÚBLICAS», Y SU MODIFICATORIA LA LEY N° 3439/2007",** establece lo siguiente: **ESTIMACION DE COSTO:** *"...La estimación del costo de las operaciones, que se realice con el fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios, se realizará conforme con los criterios establecidos en la Ley y las reglamentaciones administrativas que sean emitidas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)*

COMISION BICAMERAL DE PRESUPUESTO • PODER LEGISLATIVO •

PODER LEGISLATIVO

Congreso Nacional

Resolución Nº 1890/2020

Que, **la Resolución Nº 1890/2020 "POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03",** en su Anexo "Guía para la elaboración de precios de referencia para los organismos, entidades y municipalidades, en las contrataciones reguladas por la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas" menciona los: **"... *Métodos para la Elaboración de Precios Referenciales".***

Hechos:

Que, la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo 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° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOCACION DE INMUEBLES SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES, ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/03 DE CONTRATACIONES PUBLICAS Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021".

Que, el Congreso Nacional, recibe la propuesta de locación de las oficinas 201 y 202 del segundo piso del Edificio Christian Sabe, ubicado en Alberdi c/Palma de la ciudad de Asunción, Cta. Cte. Catastral 10.0417.01, que cuenta con dimensiones e instalaciones que se adecuan totalmente a las necesidades de la Institución, según informes técnicos previos, cuya propietaria es la Sra. María Ceferino Valiente Vda. de Sabe con RUC N° 183006-6.

El monto mensual del arrendamiento de la **oficina 201 asciende a la suma de Gs. 3.005.000.- (guaraníes tres millones cinco mil) multiplicado por la cantidad solicitada de 12 (doce) meses, Expensas asciende a la suma de Gs. 350.000 (guaraníes tres cientos cincuenta mil) multiplicado por la cantidad solicitada de 12 meses totalizando un monto total de Gs. 40.260.000.- (guaraníes cuarenta millones doscientos sesenta mil); en monto mensual del arrendamiento de la oficina N° 202 asciende a la suma de Gs. 3.779.595.- (guaraníes tres millones setecientos setenta y nueve mil quinientos noventa y cinco), multiplicado por la cantidad solicitada de 12 (doce) meses, Expensas asciende a la suma de Gs. 350.000 (guaraníes tres cientos cincuenta mil) multiplicado por la cantidad solicitada de 12 meses totalizando un monto total de Gs. 49.555.140.- (guaraníes cuarenta y nueve millones quinientos cincuenta y cinco mil ciento cuarenta), totalizando la suma de Gs. 89.815.140.- (guaraníes ochenta y nueve millones ochocientos quince mil ciento cuarenta).**

Que, la Institución necesita fundamentalmente un inmueble que sirva para oficina parlamentaria de la Comisión Bicameral de Economía Social (COBIES), y 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 y luego de una intensa búsqueda de opciones para el arrendamiento, teniendo en cuenta además la ubicación cercana al Edificio del Congreso Nacional y la disponibilidad inmediata, el inmueble mencionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.

COMISIÓN BICAMERAL DE PRESUPUESTO · PODER LEGISLATIVO

PODER LEGISLATIVO

Congreso Nacional

En cuanto a la relación costo-beneficio, el canon mensual en concepto de locación y expensas comunes, se encuentran dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación y cabe mencionar 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.

Que, de acuerdo a lo establecido en la Resolución y la Ley mencionada precedentemente, la modalidad a ser implementada para la locación requerida es Locación de Inmueble determinado, puesto que el canon mensual ofertado es inferior a los 1.000 (mil) jornales mínimos legales.

La metodología utilizada para la obtención de Precios Referenciales de la LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO, fue realizada con un solo precio, según carta oferta. En ese sentido, esta Sub UOC informo que no conoce en la zona otro inmueble con las características similares que puedan satisfacer los requerimientos mínimos para el funcionamiento de la Comisión y resulta inviable aplicar combinación de dos o más opciones, considerando la particularidad de la contratación.

Por lo expuesto precedentemente, para el precio referencial se utilizó exclusivamente la cotización proveída por la **INMOBILIARIA REY SOL, oficinas 201 y 202 del segundo piso del Edificio Christian Sabe, ubicado en Alberdi c/Palma de la ciudad de Asunción, Cta. Cte. Catastral 10.0417.01, cuya propietaria es la Sra. María Ceferino Valiente Vda. de Sabe con RUC N° 183006-6.**

De esta forma se busca dar cumplimento a los Principios de Economía y Eficiencia que debe reglar todo actuar en la Administración Pública, como así también el criterio de Razonabilidad y de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria como lo menciona la **Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas"** y el **Decreto Reglamentario Nº 2992/19 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 2051/2003, «DE CONTRATACIONES PÚBLICAS», Y SU MODIFICATORIA LA LEY N° 3439/2007".**

Es mi dictamen, salvo mejor parecer fundado en derecho.

COMISIÓN BICAMERAL DE PRESUPUESTO • PODER LEGISLATIVO

GILDA AMALIA VARGAS SAUCEDO
Directora
Sub UOC