DICTAMEN N° 08 /2022 U.O.C.

Para : **Senador Oscar R. Salomón F., Presidente Congreso Nacional**

De : **Econ. Julio Medina Yanho, Coordinador de la Unidad Operativa de Contrataciones**

Fecha : **17 de junio de 2022.**

Ref. : **Locación de inmueble - Dirección de Patrimonio.**

Objeto

Por Memorándum D.G.A. Nº 619/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 se remite a la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, la nota original de la Dirección de Patrimonio con Visto Bueno del Señor Presidente de la Honorable Cámara de Senadores, a fin de iniciar los trámites de Locación de inmueble ubicado en Eligio Ayala Nº 376 c/ Caballero, ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral 11-0024-09., con superficie de terreno 478 m2., ser utilizado como oficina de la Dirección de Patrimonio y depósito de la misma.

Antecedentes

1. Nota de fecha 31 de marzo de 2022, remitida por el Lic. Carlos Quintana, Director de Patrimonio.
2. Memorándum de fecha 23 de mayo de 2022, remitido por la Dirección General Administrativa.
3. Carta oferta remitida por el señor Nelson Díez Pérez, Gerente General Abas 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,** 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° 4441/2021

Que, la **Resolución DNCP Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021",** en el **Artículo 1° Objeto,** refiere: "... *La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios".* Asimismo, el **Artículo 2º Clasificación,** menciona que: *"...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...b) Inmueble indeterminado o aquellos en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble supere los 1000 jornales mínimos mensuales..."*

Que, la **Resolución** de la **DNCP N° 4441/2021** en su **Artículo 7 "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 Nº 4441/2021** en su **Artículo 11 "Resolución de Adjudicación",** dispone; *"...en base al dictamen la Máxima Autoridad de la Entidad u Organismo del Estado o Municipalidad*

siguientes procedimientos: a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales...b) Inmueble indeterminado o aquellos en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble supere los 1000 jornales mínimos mensuales..."

Que, la **Resolución** de la **DNCP N° 4441/2021** en su **Artículo 7 "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° 4441/2021** en su **Artículo 11 "Resolución de Adjudicación",** dispone; *"...en base al dictamen la Máxima Autoridad de la Entidad u Organismo del Estado o Municipalidad deberá autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y resolver la adjudicación..."*

Hechos

Que, por medio del Memorándum remitido por la Dirección General Administrativa de la Honorable Cámara de Senadores, el cual refiere la remisión de la nota original de la Dirección de Patrimonio a cargo del Lic. Carlos Quintana, con el Visto Bueno del Señor Presidente de la Honorable Cámara de Senadores, a fin de iniciar los trámites de Locación de Inmueble ubicado en Eligio Ayala N° 376 c/ Caballero, a fin de ser utilizado como oficina de la Dirección de Patrimonio y depósito de la misma como fuera mencionado anteriormente.

En fecha 23 de mayo de 2022, el señor Nelson Díez Pérez, Gerente General Abas Inmobiliaria, remite la Carta Oferta del inmueble ubicado en Eligio Ayala N° 376 c/ Caballero, ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral 11-0024-09., con superficie de terreno 478 m2. El monto total del alquiler mensual asciende a Gs 39.186.060 (guaraníes treinta y nueve millones ciento ochenta y seis mil sesenta), a ser abonados en 6 (seis) pagos mensuales de 6.531.010 (guaraníes seis millones quinientos treinta y un mil diez).

Teniendo en cuenta lo manifestado en la **Resolución de la DNCP N° 4441/2021, Artículo 5 "Análisis de costo –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 Patrimonio y depósito de la misma, dicha Dirección asimismo 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 necesidad de contar con un depósito para la guarda de los distintos mobiliarios que hacen al patrimonio de la institución, dicho inmueble posee las características necesarias para satisfacer los requerimientos de un inmueble para oficina y depósito, así como la cercanía a la Honorable Cámara de Senadores.

Con relación **al plazo y costo**; la locación del inmueble ofertado es por un periodo de 6 meses a partir de la suscripción del contrato, asciende en forma mensual a la suma de: Gs. 6.531.010 (guaraníes seis millones quinientos treinta y un mil diez), total del alquiler mensual por 6 meses asciende a la suma de: Gs 39.186.060 (guaraníes treinta y nueve millones ciento ochenta y seis mil sesenta).

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, 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° 4441/2021, Artículo 9º. "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 7º inciso c)** de la resolución supra mencionada, "Análisis del valor del canon de los inmuebles". En cumplimiento a lo mencionado puede decirse que; el precio a ser abonado *Gs. 6.531.010 (guaraníes seis millones quinientos treinta y un mil diez)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 8º 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 Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021", Artículo 7º**, se ha verificado a continuación las documentaciones que se desprenden de la oferta presentada para el alquiler del inmueble individualizado Eligio Ayala Nº 376 c/ Caballero, ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral 11-0024-09., con superficie de terreno 478 m2

1. Copia simple: 1.) C.I. Nº 342.896. del señor Gustavo Adolfo Saba Bittar, 2.) C.I.Nº 1.682.547. de la señora María Von Zastrow Saba, adjunto contrato de bien inmueble.
2. Fotocopia simple del título de propiedad de inmueble, Registro de Contratos Públicos, Escribano Público Luis María Alfieri, Nº 26 Civil, Año 1992.
3. Constancia de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.
4. Acción de Inconstitucionalidad Promovida por Elías A. Saba S.A. Inmobiliaria y otros c/Arts. 1º, Numeral 2 Inciso a), 4º, Numeral 7, 13 y 21 de la Ley 6355 "QUE MODIFICA LOS ART. 1,3,4,7 Y 21 DE LA LEY Nº 5033/13 "QUE REGLAMENTA EL ART.104 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE LA DECLARACIÓN JURADA DE BIENES Y RENTAS ACTIVOS Y PASIOS DE LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS" Nº 2742. AÑO 2020
5. Fotocopia simple del Certificado Tributario vigente (Nº 4270135556274 del 3/06/2022).
6. Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente (facturas Nº: **1.)** 420946390-4, **2.)** 420946396-6
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 Nº2051/03 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 inmueble situado en Eligio Ayala N° 376 c/ Caballero, ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral 11-0024-09., con superficie de terreno 478 m2 ya que el mismo reúne las características de espacio y cercanía a la sede de la Honorable Cámara de Senadores, por lo cual se solicita la resolución de la máxima autoridad que autoriza y aprueba la selección de la locación del inmueble supra mencionado, con vigencia de seis meses a partir de la suscripción del contrato, salvo mejor parecer.

ECON. JULIO MEDINA YANHO
Coordinador
Unidad Operativa de Contratación