PODER LEGISLATIVO

Congreso Nacional

DICTAMEN JURÍDICO

Para: Oscar Salomón, **Presidente del Honorable Congreso Nacional**
Comisión Bicameral de Presupuesto

De. Lic. Gilda Vargas, **Directora de la Sub. Unidad Operativa de Contrataciones,**
Comisión Bicameral de Presupuesto

Asunto: Dictamen Sub UOC Llamado de Locación de Inmueble Oficinas de COBIES".

Fecha: 20 mayo del 2022.

Objeto

Por **Memorándum Nº 132/2022/UOC** de fecha 10/05/2022 se remite a la Dirección de la Sub UOC de la Comisión Bicameral de Presupuesto la nota original de la Comisión Bicameral de Economía Social (COBIES) con Visto Bueno del Señor Presidente del Honorable Congreso Nacional, a fin de iniciar los trámites de Locación de Inmueble Edificio "Christian Sabe", oficina Nº 201 y oficina Nº 202 a ser utilizada por dicha oficina.

Antecedentes:

1. Nota de fecha 04 de mayo del 2022 con Visto Bueno del Señor Presidente, remitida por el Diputado Nacional Edwin Reimer Buhler con solicitud de **"Locación de Inmuebles para el funcionamiento de la Comisión Bicameral de Economía Social (COBIES).**

2. Memorándum con fecha 06 de mayo del 2022 remitida por la Unidad Operativa de Contrataciones de la HCS.

3. Carta oferta remitida por la Señora María Ceferina Valiente Vda. De Sabe.

Marco Legal:

Ley Nº 2051/2003

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera, Artículo 44º 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...*"

Scanned with CamScanner

Resolución DNCP Nº 4441/2021

La Resolución de la ***DNCP Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION INMUEBLES, SUS MOFICICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 2113/2021, ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44º al 47º DE LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PUBLICAS"****, en el* ***Artículo 44º*** *Objeto, refiere."... Disposiciones Generales. 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, se sujetarán al procedimiento de licitación pública, aquellos cuyo canon mensual fuera inferior a la cuantía ante referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa..."*

Que, la Resolución de la ***DNCP Nº 4441/2021*** *en su* ***Artículo 7*** *"Dictamen que fundamenta la selección de inmueble determinado", refiere: "...El encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen..." y establece así mismo 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 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, el Congreso Nacional, recibe en fecha 04 de mayo del 2022 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, totaliza un monto total de Gs. 36.060.000.- (guaraníes treinta y seis millones 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 (quince) meses, totaliza un monto total de Gs. 45.355.140.- (guaraníes cuarenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil ciento cuarenta), y un ajuste de garantía de alquiler de Gs. 323.076.- (guaraníes trescientos veinte tres mil setenta y seis); totalizando la suma de Gs. 81.738.216.- (guaraníes ochenta y un millones setecientos treinta y ocho mil doscientos diez y seis); incluye IVA y Expensas.**

Scanned with CamScanner

Teniendo en cuenta lo manifestado en la **Resolución de la DNCP Nº 4441/2021, Articulo 5 "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 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.

Con relación **al plazo costo;** la locación del inmueble ofertado es por un periodo de 12 (doce) meses a partir de la suscripción del contrato por las oficinas 201 y 202, asciende en forma mensual Gs. 6.784.595.- (guaraníes seis millones setecientos ochenta y cuatro mil quinientos noventa y cinco) incluye IVA y Expensas, total del Alquiler, con un ajuste de garantía de Gs. 323.076.- (guaraníes tres cientos veintitrés mil setenta y seis).

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.

Sobre el **canon mensual** en cumplimiento a lo mencionado en la **Resolución de la DNCP Nº 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 7 inciso c) de la resolución supra mencionada, "Análisis de 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. 6.784.595.- (guaraníes seis millones setecientos ochenta y cuatro mil quinientos noventa y cinco) mensuales incluye IVA y Expensas, se encuentra acorde a los valores promedio de la zona de 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 Nº 4441/2021, Artículo 5º** enmarcándose de esta forma en los Principios Generales de Economía y Eficiencia, establecidos en el Artículo 4º de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.

Scanned with CamScanner

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 LO CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMEITNOS DE LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44º DE LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y SE ABOGA 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 Oficina 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:

1. Copia simple de C.I. Nº_183006, de la Señora María Ceferina Valiente Vda. de Sabe, adjunto Contrato sobre bien inmueble.
2. Fotocopia simple del título de propiedad de inmueble, Registro de Contratos Públicos y Comerciales, Escribana Carmen Paredes Cabrera, Nº 4 fecha 23 de febrero del 2006, Protocolo: Civil, Primera Sección, Folio 10 (diez) y siguientes.
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. (Nº de registro de DJBR: 14358 de fecha 08/04/2022).-
5. Fotocopia simple del Certificado Tributario vigente (Nº 4270134105767).-
6. Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente (factura Nº42-1271659-8)
7. Informe de Registrales otorgado por la Dirección General de los Registros Públicos; el cual menciona que sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación.
8. Certificado de anotaciones Personales expedido por la Dirección de Registros Públicos; de no 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 de integridad establecida en el Artículo 20, inciso "w", ambos de la Ley Nº 2051/2003 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 Nº 677/2010.

Scanned with CamScanner

Por lo tanto, en base a los hechos y las consideraciones supra mencionadas, esta Sub Unidad Operativa de Contrataciones, considera viable la locación de las Oficinas 201 y 202 del segundo piso del Edificio Christian Sabe Oficina 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, ya que el mismo reúne las características de espacio y cercanía a la sede del Honorable Congreso Nacional 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 12 (doce) meses, salvo mejor parecer.

Es mi dictamen, salvo mejor parecer fundado en derecho.

Lic. Gilda Analía Vargas Saucedo
Directora Sub UOC
Comisión Bicameral de Presupuesto

Scanned with CamScanner