DICTAMEN UOC nº 06/2021

Asunción, 21 de mayo de 2021

Señor
Abg. Juan Rafael Caballero
Ministro – Procurador General de la República
Presente:

Tengo el agrado de dirigirme al Señor Ministro, con el objeto de elevar en dictamen, en relación con el llamado *"Locación de inmueble determinado para local de la Procuraduría General de la República"* (ID nº 388.801), de conformidad a la resolución DNCP nº 2113/2021 del 18 de mayo de 2021 que reglamenta el artículo 44 de la Ley nº 2.051/03.

La ley nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Capítulo Segundo - de las Contrataciones Especiales, Sección Tercera, de la Locación de Bienes Inmuebles, art. 44 (Disposiciones Generales) establece que 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; y que aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa.

Por otra parte, la Resolución DNCP nº 2113/2021, que reglamenta el proceso de locación y renovación de locación de bienes inmuebles determinados establecidos en el artículo 44 de la ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la resolución DNCP nº 1494/2018, que en su artículo 8º, dispone que el encargado de la UOC/UEP de la Entidad u Organismo deberá emitir un dictamen en el cual se consignará la individualización de cada inmueble a ser arrendado; la justificación porque el inmueble a ser arrendado seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante, el análisis del valor del canon de los inmuebles; el análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmueble; se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa; la justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad en el artículo 40 de la ley 2051/03.

En administraciones anteriores se había realizado recorridos por los diferentes inmuebles propiedad del Estado que se encuentran desocupados, con el propósito de explorar la posibilidad de adaptar alguno de ellos a las necesidades de la institución, a fin de ahorrar el monto destinado al pago de alquileres, dicha búsqueda no arrojo el resultado esperado por lo que se empezó a buscar otros inmuebles privados que reúnan las necesidades requeridas por la institución.. De esta se llegó al inmueble actualmente ocupado por la institución, cuya infraestructura edilicia desde el primer momento se adecuaba a las necesidades físicas y cuya adaptación no implicaría inversiones importantes, no mayor al presupuesto total anual asignado a esta Institución en el rubro de referencia.

El inmueble individualizado como finca nº 9766, cuenta corriente catastral nº 14-0001-29, de la ciudad de Asunción, destinado a la constitución de la sede de la Procuraduría General

HUGO MARCELO FRANCO OTERO
Enc. de la Direcc. de Contrataciones
Procuraduría General de la República

de la República, se encuentra acorde a las exigencias de la institución, teniendo en cuenta: sus dimensiones, con una superficie total de 1703 m² y 1.100 m2 de superficie cubierta; su amplia capacidad de estacionamiento posterior para funcionarios y frontal para visitantes; su ubicación estratégica, sobre una de las principales avenidas de la capital; sus cómodas instalaciones debidamente acondicionadas con el fin de brindar los servicios que presta la institución de manera eficaz, así como propiciar un ambiente ameno y cómodo de trabajo a los funcionarios.

Al respecto, en virtud al contrato nº 09/2016 del 29 de abril de 2016, autorizado por Resolución PGR nº 088/2016 del 22 de marzo de 2016, las oficinas de la Procuraduría General de la República funcionan en el local arrendado, ubicado en la avenida Mariscal Francisco Solano López nº 2311 c/ Venezuela, propiedad de la firma Cavi S.A., desde el mes de mayo del año 2016.

Por Resolución PGR nº 312 del 20 de diciembre de 2017, se resolvió renovar el contrato de locación de inmueble determinado suscrito con la firma Cavi S.A. y formalizado conforme al contrato nº 08 del 12 de marzo de 2018. Asimismo, a través del contrato nº 07/2020 del 30 de marzo de 2020, autorizado por Resolución PGR nº 377/2019 del 29 de diciembre de 2019, el contrato fue nuevamente renovado.

El costo mensual del alquiler asciende a la suma de 49.833.000 ₲ (cuarenta y nueve millones ochocientos treinta y tres mil guaraníes), lo que arroja un costo total anual de 597.996.000 ₲ (quinientos novena y siete millones novecientos noventa y seis mil guaraníes).

Si bien el monto a abonar en concepto de alquiler representa un monto elevado; el mismo resulta insuficiente para la adquisición de un inmueble con las mismas o similares características. Asimismo, el precio acordado en concepto de alquiler se encuentra dentro del promedio de los precios vigentes en el micro-centro capitalino.

Así mismo la firma Cavi S.A., cumple con todos los requerimientos en la presentación de los documentos que demuestran que el inmueble a ser arrendado no posee ninguna restricción que afecten el derecho de uso y goce temporal del mismo; como así también no cuenta con anotaciones de medidas cautelares y no adeuda impuestos municipales. Además, presenta declaración jurada de no hallarse comprendido en las inhabilidades previstas en el art. 40 y 20 de la ley nº 2.051/03, documento que habilita a los representantes de la firma a contratar con el Estado.

La firma Cavi S.A., cumple en remitir copia de la Acción de inconstitucionalidad promovida ante la Corte Suprema de Justicia en contra de la Ley nº 6355/19 del 13 de abril del corriente año.

A los efectos de seguir usufructuando el local arrendado, se ha realizado el primer llamado, el cual se ha declarado desierto, conforme a la Resolución PGR nº 126/2021 del 07 de mayo de 2021, de donde se puede apreciar que queda pendiente de regularizar el pago por el periodo de cinco meses de cánones de alquileres vencidos a la firma Cavi S.A.

HUGO MARCELO FRANCO AVEIRO
Enc. de la Dirección de Contrataciones
Procuraduría General de la República

Es imperiosa la necesidad de realizar el procedimiento de locación a fin de formalizar el arrendamiento del local actualmente ocupado, debido al retraso en la concreción de la adjudicación del primer llamado, por motivos ajenos a la Procuraduría General de la República, conforme al artículo nº 843 del código civil paraguayo que dice:

> "*Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiere continuado en el uso de la cosa*".

En ese sentido el locador no ha solicitado a la Procuraduría General la devolución del inmueble arrendado

En estas condiciones, la Dirección de Contratación de la Procuraduría General de la República considera pertinente la contratación directa para locación de inmueble determinado, propiedad de la firma CAVI S.A., de conformidad a los requisitos exigidos por la Ley nº 2051/2003 y la Resolución DNCP nº 2113/2021.

Por lo tanto, esta Dirección solicita, por las razones esgrimidas en el presente dictamen, que por Resolución de la máxima autoridad de la Institución, la autorización y aprobación para la adjudicación a favor de la firma Cavi S.A. para la locación del inmueble individualizado como finca nº 9766, cuenta corriente catastral nº 14-0001-29, de la ciudad de Asunción.

HUGO MARCELO FRANCO AVEIRO
Enc. de la Direcc. de Contrataciones
Procuraduría General de la República

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE
El inmueble, destinado a la constitución de la sede de la Procuraduría General de la República, se encuentra acorde a las exigencias de la institución, teniendo en cuenta: sus dimensiones, con una superficie total de 1703 m2 y 1.100 m2 de superficie cubierta; su amplia capacidad de estacionamiento posterior para funcionarios y frontal para visitantes; su ubicación estratégica, sobre una de las principales avenidas de la capital; sus cómodas instalaciones debidamente acondicionadas con el fin de brindar los servicios que presta la institución de manera eficaz, así como propiciar un ambiente ameno y cómodo de trabajo a los funcionarios. El costo mensual del alquiler asciende a la suma de 49.833.000 ₲ (cuarenta y nueve millones ochocientos treinta y tres mil guaraníes), lo que arroja un costo total anual de 597.996.000 ₲ (quinientos novena y siete millones novecientos noventa y seis mil guaraníes). Si bien el monto a abonar en concepto de alquiler representa un monto elevado; el mismo resulta insuficiente para la adquisición de un inmueble con las mismas o similares características. Asimismo, el precio acordado en concepto de alquiler se encuentra dentro del promedio de los precios vigentes en el micro-centro capitalino.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Cavi S.A.	DEPARTAMENTO	Capital
APELLIDOS:		DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción
RUC	80020803-0	DIRECCIÓN	San Martín N° 455
TELEFONO:	615.111	OBSERVACIÓN	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	Paloma	DIRECCIÓN	San Martín N° 455
APELLIDOS:	Zavala de Gorostiaga	TELEFONO	615.111
N° de C.I.	1.537.981	PORCENTAJE DE COMISIÓN	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	14-0001-29		
DIRECCIÓN	Av. Mcal. López N° 2311 c/ Venezuela		
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	1703 m²		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	1.100 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Destinado a la constitución de la sede de la Procuraduría General de la República		
HABITACIONES	17 oficinas		
COCINA	2 cocinas		

*Amplia capacidad de estacionamiento posterior para funcionarios y frontal para visitantes.
*Sistema de prevención contra incendios: Detectores humo/calor, Termo velocimetricos, Bocas de incendio equipadas.
* Acondicionadores de aire tipo Split y tipo ducto, marca Carrier en todos los espacios.

Lic. MARCELO [illegible]
Enc. de la Dirección de Contrataciones
Procuraduría General de la República