TETÃ VIRU MOHENDAPY
Motenondeha
Ministerio de HACIENDA

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

Asunción, 18 de noviembre de 2022

DICTAMEN MH/DA/CUOC N° 103 /2022

Licenciado
JORGE PEDRO GALEANO ROBLEDO
Director Administrativo
Presente

En relación a las solicitudes derivadas a la Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación, tramitadas mediante expediente principal SIME 149137/22, por la cual se solicita iniciar el proceso de locación de inmuebles para la Dirección General de Inversión Pública y expensas comunes del piso 2 del edificio Ybaga, ambos por el periodo de 14 meses, bajo la modalidad de LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO, con el ID N° 420.479, me permito citar el marco legal aplicable, antecedentes de la solicitud y un análisis para posteriormente emitir nuestra recomendación.

i. Marco Legal.

Que, a efectos de dar trámite a la solicitud se ha iniciado el análisis con base a las reglamentaciones vigentes que se citan a continuación:

Que, el Decreto 2992/2019 que reglamenta la Ley N° 2051/03, en su Artículo 98°, dispone: "*Locación de inmuebles: en la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato*".

Que, el artículo 44 de la Ley N° 2051/03 señala: "*...Disposiciones Generales. 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...*".

Que, la Resolución DNCP N° 4441/21, reglamentan 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".

ii. Antecedentes

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
COORD. UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

A continuación, se detallan los fundamentos y se procede a justificar el procedimiento de selección, conforme a la Resolución vigente, siendo el análisis, selección y adjudicación por Ítem.

Alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para la Dirección General de Inversión Pública de la Subsecretaría de Estado de Economía, con el Sr. ARTURO RESQUÍN LEZCANO - (Ítem 1).

Individualización del inmueble inciso a) del Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

El Departamento Administrativo de la Subsecretaría de Estado de Economía, solicita el alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para la Dirección General de Inversión Pública dependiente de la Subsecretaría de Estado de Economía, sito en Presidente Franco N° 173 c/Nuestra Señora de la Asunción, el piso es propiedad del Señor **ARTURO RESQUÍN LEZCANO.**

Motivos por los cuales el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la entidad, inciso b) del Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

Cabe señalar que el local queda a escasos metros del Edificio Central de este Ministerio, asimismo, en atención a lo señalado por el requirente mediante memorándum SSEE 65/22, "actualmente la DGIP carece de un espacio físico y considerando las nuevas funciones y responsabilidades establecidas en la Resolución MH N° 177/22, se precisa contar con la locación del piso 2°, teniendo en cuenta los trabajos de readecuación eléctricos y mobiliarios necesarios. Es importante manifestar que la Subsecretaría de Estado de Economía Funciona operativamente en el edificio Ybaga, donde tiene todas sus oficinas, siendo propietario mayoritario el Ministerio de Hacienda, razones por las cuales es el único en la zona que reúne las condiciones requeridas por la Institución.

Dichos espacios serán arrendados ***por un periodo de 14 meses.***

Análisis de costo-beneficio de optar por el arrendamiento y la imposibilidad de adquirir el inmueble, inciso c) Art.7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

El costo de alquiler mensual por el piso 2 del Edificio Ybaga es de G. 20.000.000 (guaraníes veinte millones) incluido el impuesto al valor agregado IVA, y el costo total por el periodo de 14 meses asciende a G. 280.000.000 (guaraníes doscientos ochenta millones) incluido el impuesto al valor agregado IVA. El costo de arrendamiento se prevé dentro del Objeto del Gasto 251 para el año 2022 según CDP N° 650 - los montos correspondientes al

ejercicio 2023, estarán supeditados a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación para dicho Ejercicio Fiscal.

El requirente manifiesta que la oficina que se pretende alquilar cuenta con amplias oficinas, salones baños, kitchenettes, con sus instalaciones sanitarias de agua corriente, energía eléctrica y línea de teléfono en correcto funcionamiento. El canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación, ello se acredita teniendo en consideración que en la zona el local reúne todas las condiciones mencionadas, como así también que se encuentra dentro del edificio Ybaga, en el cual se encuentran todas las oficinas y dependencias de la Subsecretaría de Estado de Economía, y en la imposibilidad de adquirir un inmueble para este fin, se opta por el alquiler del piso 2, basándose en esos argumentos para realizar el análisis de costo beneficio. Asimismo, forma parte del presente, el formulario de análisis de costo beneficio, elaborado por los requirentes de esta locación determinada.

A los efectos de la verificación del cumplimiento de lo indicado en la reglamentación vigente obra en el expediente del presente proceso los documentos presentados por el Señor ARTURO RESQUÍN LEZCANO en respuesta los requerimientos realizados, con la finalidad de proceder análisis del Art. 7° en los incisos d) e) f) e) f) y g) del de la Resolución DNCP N° 4441/2021, y otros que se detalla:

Requisitos Documentales	ARTURO RESQUÍN - Cumple/ No Cumple/ Folios
Se debe exponer un análisis en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. (Anotación de litis, embargo, remate o similar) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa	Cumple - mediante SIME 152740/2022. SIME 158525/2022 – aclarando el propietario (El informe tarda en entregarse aproximadamente 15 a 20 días. Se compromete a entregar apenas tenga el informe), arrimando la contraseña de solicitud. Esta unidad toma en consideración y el informe será exigido para la suscripción del contrato. Presenta contraseña de solicitud Asimismo, presenta comprobantes de pago de impuestos, el mismo se encuentra fraccionado y con pago al día.
La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03.	Cumple - SIME 152740/2022. Se realizó la verificación en el Portal de Contrataciones, en el registro "Sanciones a Proveedores" y no se ha verificado registros de sanciones. Se ha verificado que no se encuentre registrado como funcionario del Estado. Los mismos fueron verificados en la base de datos del SINARH obteniéndose el reporte del Sistema y evidenciándose que los mismos NO registran datos como funcionarios del Estado, así también se ha

	considerado la Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Art. 40, presentada por lo que se concluye, que no están comprendidos en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, incisos a) y b), m) y n) de la Ley N° 2051/03, modificado por Ley N° 6716/2021.
Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.	No aplica en atención a la nueva ley vigencia de la Ley N° 6919/22. Los oferentes y proveedores ya no se encuentran obligados a la presentación de la Constancia que 'acredita la presentación de declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos'
Copia autenticada del Título de Propiedad del Inmueble.	CUMPLE - SIME 152740/2022.
Fotocopia simple de la cédula de identidad	CUMPLE - SIME 152740/2022.
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario	CUMPLE - SIME 152740/2022.

Expensas comunes del piso 2 del Edificio Ybaga, con el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA (Ítem 2).

Individualización del inmueble inciso a) del Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

El Departamento Administrativo de la Subsecretaría de Estado de Economía, solicita el pago de Expensas comunes del piso 2 del Edificio Ybaga, sito en Presidente Franco N° 173 c/Nuestra Señora de la Asunción, espacio que será usufructuado por la Dirección General de Inversión Pública, se aclara que la expensa de dicho edificio se encuentra administrada por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA.

Motivos por los cuales el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la entidad, inciso b) del Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

El Sr. Arturo Resquín Lezcano es el propietario del piso 2 del edificio Ybaga, como ya hemos mencionado en el argumento del ítem 1, sin embargo, las expensas comunes están cargo del Consorcio de Propietarios del Edificio Ybaga. El costo de **las expensas se prevén coincidente con el plazo de locación por el plazo de 14 meses.**

Análisis de costo-beneficio de optar por el arrendamiento y la imposibilidad de adquirir el inmueble, inciso c) Art.7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

El costo mensual de las Expensas comunes para el 2do. Piso del Edificio Ybaga es de G. 2.831.333 (guaraníes dos millones ochocientos treinta y un mil trescientos treinta y tres) y el costo total por el periodo de 14 meses asciende a G. 39.638.662 (guaraníes treinta y nueve millones seiscientos treinta y ocho mil seiscientos sesenta y dos). Este costo se prevé dentro del Objeto del Gasto 242 para el año 2022 según CDP N° 650 - los montos correspondientes al ejercicio 2023, estarán supeditados a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación para dicho Ejercicio Fiscal.

Las expensas comunes consisten en el mantenimiento de los pisos, pintura, limpieza de escaleras, reparación y mantenimiento de ascensores, electricidad de las áreas comunes y otros trabajos afines según manifestaciones en el formulario de análisis costo beneficio del requirente, y en el edificio Ybaga las expensas son administradas por el Consorcio de Propietarios del Edificio Ybaga. Asimismo, forma parte del presente, el formulario de análisis de costo beneficio, elaborado por los requirentes de esta locación determinada.

A los efectos de la verificación del cumplimiento de lo indicado en la reglamentación vigente obra en el expediente del presente proceso los documentos presentados por el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA** en respuesta los requerimientos realizados, con la finalidad de proceder análisis del Art. 7° en los incisos d) e) f) e) f) y g) del de la Resolución DNCP N° 4441/2021, y otros que se detalla:

Requisitos Documentales	CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO YBAGA - Cumple/ No Cumple/ Folios
Se debe exponer un análisis en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. (Anotación de litis, embargo, remate o similar) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa	No aplica, no es propietario.
La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03.	CUMPLE - SIME 152817/2022. .Se realizó la verificación en el Portal de Contrataciones, en el registro "Sanciones a Proveedores" y no se ha verificado registros de sanciones. Se ha verificado que no se encuentre registrado como funcionario del Estado. Los mismos fueron verificados en la base de datos del SINARH obteniéndose el reporte del Sistema y evidenciándose que los mismos NO registran datos como funcionarios del Estado, así también se ha

	considerado la Declaración Jurada de no hallarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Art. 40, presentada por lo que se concluye, que no están comprendidos en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, incisos a) y b), m) y n) de la Ley N° 2051/03, modificado por Ley N° 6716/2021.
Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.	No aplica en atención a la nueva ley vigencia de la Ley N° 6919/22. Los oferentes y proveedores ya no se encuentran obligados a la presentación de la Constancia que 'acredita la presentación de declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos'
Fotocopia simple de la Constitución del Consorcio inscripta en los registros públicos y de los estatutos sociales con sus modificaciones, si las hubiere	CUMPLE - SIME 152817/2022
Listado de socios, accionistas, representantes legales.	CUMPLE - SIME 152817/2022.
Fotocopia simple de la cédula de identidad del representante	CUMPLE - SIME 152817/2022
Poder o Acta de Asamblea de Propietarios por la cual se designa al Administrador del Consorcio;	CUMPLE - SIME 152817/2022 - SIME 158500/2022. *Presenta el acta con las firmas, pero sin aclaraciones de los propietarios.*
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario	CUMPLE - SIME 152740/2022.
Indicar Dirección de la oficina del Consorcio de Propietarios de Edificio Ybaga, teléfono y dirección de correo, en el cual recibirá comunicaciones/notificaciones del locatario.	CUMPLE - SIME 152817/2022
Indicar Dirección de la oficina del Administrador del Consorcio de Propietarios de Edificio Ybaga, teléfono y dirección de correo, en el cual recibirá comunicaciones/notificaciones del locatario.	CUMPLE - SIME 152817/2022

iii. Análisis:

Que, la locación y expensa requerida y analizadas cumplen con las condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Que, así mismo los inmuebles han sido debidamente individualizados, la justificación de su elección se encuentra justificada; los costos se encuentran dentro de los rangos para la financiación, por lo que se cumple con lo establecido en el artículo 9° de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

CONCLUSIÓN:

Cabe señalar que la Ley 2051/03 *"DE CONTRATACIONES PÚBLICAS"*, en su Título Cuarto, Capítulo Segundo, y en la Sección Tercera establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles; y, que en este caso ha sido comprobada la justificación pertinente respecto a los motivos de la selección de un inmueble determinado.

Por lo expuesto, esta Coordinación de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021, recomienda aprobar y adjudicar el alquiler requerido y el pago de expensas comunes, bajo la modalidad de **Locación de Inmuebles Determinado N° 03/2022 "Alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para la Subsecretaria de Estado de Economía" ID N° 420.479,** conforme al siguiente detalle:

A **ARTURO RESQUÍN:** *el Ítem 1, Alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para la* ***Dirección General de Inversión Pública dependiente de la Subsecretaría de Estado de Economía****, por el periodo de 14 meses por un monto total de G. 280.000.000 (guaraníes doscientos ochenta millones) incluido el impuesto al valor agregado IVA.*

Al CONSORCIO DE PROPIETARIOS "EDIFICIO YBAGA": *El Ítem 2, Expensas comunes del 2do Piso del Edificio Ybaga para la* ***Dirección General de Inversión Pública dependiente de la Subsecretaría de Estado de Economía****, por el periodo de 14 meses por un monto total de G. 39.638.662* (guaraníes treinta y nueve millones seiscientos treinta y ocho mil seiscientos sesenta y dos).

Es mi Dictamen.

Abg. ANDRÉS SORIA
Coordinador
Unidad Operativa de Contratación