Unidad Operativa de Contrataciones

Dictamen No. 62/2021

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad de Contrataciones del Ministerio de Relaciones Exteriores por la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas y por el decreto N° 2992/19 que reglamenta dicha ley, previo análisis y consideraciones, y de acuerdo con el procedimiento previsto, la Unidad Operativa de Contrataciones, emite el siguiente dictamen.

I. Antecedentes

Que el Director Administrativo, Consejero Reinaldo Cubilla, por Memorandum VMAAT/DGAF/DA/N° 468/2021 solicita instrucciones al Director General de Administración y Finanzas, referente a los Alquileres de esta Cartera de Estado, el cual cuenta con la providencia respectiva para que se realice el proceso de Contratación **de Locación de Inmuebles Determinados,** para el funcionamiento de oficinas y estacionamiento, que cuentan con el espacio físico y la ubicación adecuadas a las necesidades del Ministerio de Relaciones Exteriores. Que los locales propuestos para la locación, cuentan con el espacio físico, tamaño y ubicación adecuada para cumplir con las funciones y actividades de la Institución; los mismos se hallan en óptimas condiciones de infraestructura y cercanos a los Edificios principales de esta Cartera de Estado; además una posible mudanza más lejana de sus sedes principales, resultara muy onerosa para la Cancillería Nacional y demandaría en tiempo considerable.

En cumplimiento del Artículo N° 8 de la Resolución N° 2113/2021, detallamos cuanto sigue:

Items a) y b) Dichos inmuebles son:

- **Edificio Mercurio**: Piso 2° - Oficinas N° 206 y N° 207, sito sobre Ayolas y Benjamín Constant, propiedad de **José Angel Soto Barreto**, para sede del Departamento de Adquisiciones y Suministros.
  Esta Cartera de Estado, es propietaria de algunos pisos del Ed. Mercurio, tales como PB, 5°, 6° y 7° Pisos, donde se encuentran ubicados Departamentos que cumplen con funciones específicas y forman parte del engranaje global de este Ministerio; pero debido a la necesidad de ampliar los espacios ya disponibles, el Ministerio de Relaciones Exteriores selecciona en locación otros inmuebles dentro del mismo Edificio Mercurio, para complementar dichos espacios y cumplir así con sus funciones; dichos Inmuebles son propiedad del Lic. José Ángel Soto Barreto, y se encuentran ubicados en el Piso 2° - Oficina 206 y Oficina 207, del Ed. Mercurio, sito sobre Ayolas casi Benjamín Constant, y dicha ubicación cercana a los Edificios Principales Institucionales, así como su infraestructura y costos

accesible, permiten que cumplan con su objetivo dentro del esquema funcional global de este Ministerio. **Por todo lo expuesto, dicho inmueble es seleccionado como parte del Departamento de Adquisiciones y Suministros del Ministerio de Relaciones Exteriores.**

- **Edificio Mercurio:** Piso 3° - Oficina N° 303, propiedad de **Catalina Maria Gloria Céspedes;** sito sobre Ayolas y Benjamín Constant, para el Departamento de Rendición de Cuentas.
  Esta Cartera de Estado, es propietaria de algunos pisos del Ed. Mercurio, tales como PB, 5°, 6° y 7° Pisos, donde se encuentran ubicados Departamentos que cumplen con funciones específicas y forman parte del engranaje global de este Ministerio; pero debido a la necesidad de ampliar los espacios ya disponibles, el Ministerio de Relaciones Exteriores selecciona en locación otros inmuebles dentro del mismo Edificio Mercurio, para complementar dichos espacios y cumplir así con sus funciones; dicho Inmueble es propiedad de la Escribana Ma. Gloria Céspedes, y se encuentra ubicado en el Piso 3° - Oficina 303, del Ed. Mercurio, sito sobre Ayolas casi Benjamín Constant, y dicha ubicación cercana a los Edificios Principales Institucionales, así como su infraestructura y costo accesible, permiten que cumpla con su objetivo dentro del esquema funcional global de este Ministerio. **Por todo lo expuesto, dicho inmueble es seleccionado para el Departamento de Rendición de Cuentas del Ministerio de Relaciones Exteriores.**

- **De la Sobera:** el local ubicado en la calle O Leary esquina Benjamín Constant propiedad del Señor Octavio De La Sobera, para sede del Departamento de Transporte.
  Esta Cartera de Estado, se encuentra ubicada en el microcentro de Asunción, en Edificios que cuentan con pocos espacios y en algunos casos ninguno, para estacionamientos; el Departamento de Transporte, que alberga la flota de vehículos del Ministerio de Relaciones Exteriores, disponibles al servicio de las Autoridades Institucionales, para el cumplimiento de sus funciones, se encuentra ubicado en un lugar cercano a las dependencias donde cumplen su labor cotidiana y desempeñan su rol como representantes de esta Cartera

de Estado; dicho departamento reside en la propiedad del Sr. Octavio de La Sobera, sobre Juan E Oleary esq. Benjamín Constant, y dicha cercanía a los Edificios Principales Institucionales, o sea su ubicación así como su infraestructura, seguridad y costo accesible, permiten que cumpla con su objetivo dentro del engranaje global de este Ministerio. **Por todo lo expuesto, dicho inmueble es seleccionado para el Departamento de Transporte del Ministerio de Relaciones Exteriores.**

- **Estacionamiento Vector S.A.:** 80 (ochenta) espacios máximo, 60 (sesenta) espacios mínimos, para estacionamiento, sito entre las calles Estrella, Oliva, Nuestra Señora de la Asunción e Independencia Nacional (Plaza de la Democracia), administrado por **Vector & Asociados S.A.**
  Esta Cartera de Estado, se encuentra ubicada en el microcentro de Asunción, en Edificios que cuentan con pocos espacios o en algunos casos ninguno, para estacionamientos; las Autoridades que asisten diariamente a cumplir con sus funciones, no cuentan con la facilidad y disponibilidad de estacionamiento, en pleno centro de Asunción, por lo cual el Ministerio de Relaciones Exteriores contrata los servicios de estacionamientos, para sus Autoridades, en un lugar cercano a las dependencias donde cumplen su labor cotidiana y desempeñan su rol como representantes de esta Cartera de Estado; el lugar que cuenta con la capacidad necesaria para cubrir las necesidades Institucionales, que son: Mínimo 60 espacios, Máximo 80 espacios, es el Estacionamiento Subterráneo de la Plaza de la Democracia, cuya Concesionaria es la Empresa Vector & Asociados S.A., además del precio, la seguridad y facilidades que hacen posible el usufructo del inmueble las 24 hs. durante los 7 días de la semana. **Por todo lo expuesto, dicho inmueble es seleccionado como espacio de estacionamiento para el Ministerio de Relaciones Exteriores.**

- **Villa Aucinera:** para sede del Tribunal Permanente de Revisión del Mercosur, administrado por su propietario **Arcallana S.A.**
  El Inmueble "Edificio Villa Aucinera" ubicado en la Avda. Mcal. López No. 1141 c/ Gral. Melgarejo, de la ciudad de Asunción, con Cuenta Corriente Catastral No. 12-0379-02 y Finca No. 23.053, del Distrito San Roque, para

la Locación de la Sede del Tribunal Permanente de Revisión del Mercosur (TPRM).

Que, en base a las opciones de inmuebles presentadas a este Ministerio, el inmueble citado en el párrafo anterior, reúne las condiciones de infraestructura y ubicación que aseguran el debido funcionamiento del Tribunal Permanente de Revisión del Mercosur, el cual reviste status de Organismo Internacional con asiento en el país.

Teniendo en cuenta que la Cancillería Nacional, debe honrar el compromiso asumido por sus Representantes, proporcionando una Sede al Tribunal Permanente de Revisión del Mercosur, como parte del fortalecimiento de sus funciones y que dicha Sede Permanente se necesita durante la Cumbre del Mercosur, como una medida estratégica de visibilidad para nuestro país.

Que dicho inmueble reúne las condiciones que hacen a la funcionalidad y máximo aprovechamiento por parte de sus miembros para el cumplimiento de los roles a desempeñar por el Tribunal Permanente de Revisión del Mercosur, además de su costo accesible, teniendo en cuenta la infraestructura, los sistemas de seguridad y vigilancia y el valor histórico que tiene dicha propiedad, así como el patrimonio arquitectónico de Asunción que representa en la actualidad. **Por todo lo anteriormente expuesto, dicho inmueble es seleccionado para Sede del Tribunal Permanente de Revisión del Mercosur.**

Pues teniendo en cuenta el **Artículo 47 de la Ley 2051/2003** que establece en los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la Dirección Financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, **hasta 2 (dos) períodos consecutivos,** entonces para los inmuebles citados precedentemente se debe realizar un nuevo llamado de **Locación de Inmuebles Determinados.**

Item c) Para la selección de los inmuebles citados con anterioridad, se tuvo en cuenta no solo lo detallado precedentemente, sino también y en forma muy especial los precios, teniendo en cuenta el plan de Racionalización estatal y el principio de Economía y

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad de Contrataciones del Ministerio de Relaciones Exteriores por la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas y por el decreto N° 2992/19 que reglamenta dicha ley, previo análisis y consideraciones, y de acuerdo con el procedimiento previsto, la Unidad Operativa de Contrataciones, emite el siguiente dictamen.

Eficiencia de la Contrataciones Públicas; por todo lo cual se realiza la **Estimación de Costos** respectiva, en la cual se puede comprobar que dichos Locadores mantuvieron los montos de alquiler con relación a las dos renovaciones realizadas con los mismos, incluso 2 (dos) de ellos realizaron una disminución del precio durante las renovaciones, precio que mantienen en este nuevo Llamado de Locación de Inmuebles Determinados.

A continuación se detallan los montos mensuales y montos anuales para los primeros cuatro Locadores: Soto Barreto, Céspedes, De La Sobera y Arcallana; dichos contratos tienen vigencia de 12 meses.
Luego tenemos el quinto Locador: Vector, con el cual se mantiene un Contrato Abierto, referente a la cantidad de espacios de estacionamiento que tenemos en alquiler, entre un mínimo y máximo, debido a las necesidades institucionales que pueden variar por la amplia rotación de autoridades que se da, con los cambios en el servicio exterior, por todo lo cual tenemos los montos mensuales (mínimos y máximos) así como los anuales (mínimos y máximos); dicho contrato tiene vigencia por 24 meses.

Ítem	Descripción del Bien	Propietario/ Administrador	Garantía/Gastos Administrativos	MONTO MENSUAL (1 mes c/ IVA incl.)	MONTO ANUAL (12 meses c/ IVA incl.)	MONTO TOTAL 2022 (Monto Anual + Gastos Adm.)
1	Alquiler de Inmueble para oficinas. (Edificio Mercurio, Oficinas 206 y 207)	Lic. José Angel Soto Barreto	0	**3.074.610**	**36.895.320**	**36.895.320**
2	Alquiler de Inmueble para Oficinas. (Edificio Mercurio, Oficina Nº 303)	Gloria Céspedes	0	**798.600**	**9.583.200**	**9.583.200**
3	Alquiler de Inmueble para Oficinas y Estacionamientos. (De La Sobera)	Octavio De La Sobera	3.828.845	**19.144.224**	**229.730.688**	**233.559.533**
4	Alquiler de Sede para TPRM (Villa Aucinera)	Arcallana S.A.	0	**42.500.000**	**510.000.000**	**510.000.000**
	SUB - TOTAL					**790.038.053**

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad de Contrataciones del Ministerio de Relaciones Exteriores por la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas y por el decreto N° 2992/19 que reglamenta dicha ley, previo análisis y consideraciones, y de acuerdo con el procedimiento previsto, la Unidad Operativa de Contrataciones, emite el siguiente dictamen.

Ítem	Descripción del Bien	Propietario/ Administrador	Garantía/Gastos Administrativos	MONTO NUEVO (1 espacio mensual)	Monto Mensual (Mín. 60-Máx.80)	Monto Anual 2022 (Mín.60-Máx.80)
5	Alquiler de Inmueble para Estacionamiento (mín. 60 espac. y máx. 80 espac.)	Vector y Asoc.SA	0	**550.000**	**33.000.000/ 44.000.000**	**396.000.000/ 528.000.000**
Monto 2022 = 1.318.038.053 (Contrato x 1 año) **Monto 2023= 396.000.000/528.000.000 (Vector - Contrato x 2 años)** **TOTAL LLAMADO= 1.846.038.053 Gs.**						

Items d), e), f) y g) Siguiendo con el análisis de los Inmuebles Determinados (seleccionados para esta Locación), hacemos referencia a la documentación necesaria, que constate, que los inmuebles seleccionados, no poseen ninguna restricción que afecte el derecho de uso y goce temporal de los mismos; dichos documentos solicitados son:

- Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente.
- Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente.
- Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la DGRP.
- 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.
- Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 y de integridad conforme al artículo 20, inc. w), ambos de la Ley N° 2051/03, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución N° 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.

- Declaración Jurada en la que se garantice que ni el oferente ni sus proveedores se encuentran involucrados en prácticas que violen derechos de los menores estipulados en la Constitución Nacional, los Convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código del Trabajo, 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.
- Garantía de Cumplimiento de Contrato, a la firma del Contrato respectivo.

Una vez recibida toda la documentación pertinente, la cual obra en la carpeta del Llamado de Locación de Inmuebles Determinado para los Ejercicios Fiscales 2022 y 2023, vemos que los Inmuebles Determinados (seleccionados), **CUMPLEN** con todos los requisitos solicitados en la Ley Nº 2051/2003, su Decreto Reglamentario Nº 2992/2019 y la Resolución Nº 2113/2021, de Contrataciones Públicas.

II. Contenido Legal

Que, en el Decreto Nº 4780 del 25 de Enero de 2021, "Por el cual se reglamenta la Ley N° 6672/2021 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2021", se detallan los rubros presupuestarios asignados al programa, en donde se tiene previsto el objeto de Gasto 251 – Alquileres de Edificios y Locales, en el cual está previsto el pago por **Locación de Inmuebles**, conforme al clasificador presupuestario.

Que la Ley Nº 2051/2003 de Contrataciones Públicas, expresa en su Artículo 4 "Principios Generales." La Actividad de Contratación se regirá por los siguientes principios.

- *Inc. a) Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.*

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad de Contrataciones del Ministerio de Relaciones Exteriores por la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas y por el decreto N° 2992/19 que reglamenta dicha ley, previo análisis y consideraciones, y de acuerdo con el procedimiento previsto, la Unidad Operativa de Contrataciones, emite el siguiente dictamen.

Que la Ley Nº 2051/2003 de Contrataciones Públicas, establece en su Artículo 44: "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 sujetaran 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 está en vigencia la Resolución Nº 2113/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, "Por la que se reglamenta el procedimiento, se establecen criterios y se dispone la modalidad de adjudicación directa para la locación de inmuebles, establecida en el Artículo 44 de la Ley 2051/2003".

Que, teniendo en cuenta el Artículo 47 de la Ley 2051/2003 que establece en los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la Unidad encargada de la administración de los bienes y la Dirección Financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4 de esta Ley, hasta 2 (dos) periodos consecutivos.

III. Consideraciones

Teniendo en cuenta que la Cancillería Nacional, a fin del buen y correcto desempeño de sus funciones necesita realizar la Contratación **de Locación de los Inmuebles** señalados en el apartado de Antecedentes, y por las razones detalladas en el mismo.

IV. Conclusiones

La Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones del Ministerio de Relaciones Exteriores después de analizar las Ofertas de los Oferentes citados precedentemente y verificar que cumplen con todos los requisitos económicos, legales y técnicos, **Recomienda Adjudicar** para el **Ejercicio Fiscal 2022**, la Contratación para **Locación de Inmuebles Determinados (luego de dos períodos renovados)** a los siguientes locadores:

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad de Contrataciones del Ministerio de Relaciones Exteriores por la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas y por el decreto N° 2992/19 que reglamenta dicha ley, previo análisis y consideraciones, y de acuerdo con el procedimiento previsto, la Unidad Operativa de Contrataciones, emite el siguiente dictamen.

- **Edificio Mercurio**: Piso 2° - Oficinas N° 206 y N° 207, de **José Angel Soto Barreto**, por el monto total de **Guaraníes Treinta y Seis Millones Ochocientos Noventa y Cinco Mil Trescientos Veinte (G. 36.895.320).**
- **Edificio Mercurio:** Piso 3° - Oficina N° 303, de **Catalina Maria Gloria Céspedes,** por el monto total de **Guaraníes Nueve Millones Quinientos Ochenta y Tres Mil Doscientos (G. 9.583.200).**
- **De la Sobera:** O Leary esq. Benjamin Constant, por el monto total de **Guaraníes Doscientos Treinta y Tres Millones Quinientos Cincuenta y Nueve Mil Quinientos Treinta y Tres (G. 233.559.533).**
- **Villa Aucinera de Arcallana S.A.,** por el monto total de **Guaraníes Quinientos Diez Millones (G. 510.000.000).**

Así mismo, **Recomienda Adjudicar** para el **Ejercicio Fiscal 2022 y 2023**, la Contratación para **Locación de Inmuebles Determinados (luego de dos períodos renovados)** al siguiente Locador:

- **Estacionamiento de Vector S.A.:** Plaza de la Democracia, **por un monto mínimo (60 espacios x 24 meses) de Guaraníes Setecientos Noventa y Dos Millones (G. 792.000.000) y por un monto máximo (80 espacios x 24 meses) de Guaraníes Un Mil Cincuenta y Seis Millones (G. 1.056.000.000).**

Razón por la que la Máxima Autoridad podrá dictar la Resolución Ministerial correspondiente, que apruebe el procedimiento de selección y Adjudicación de los Inmuebles indicados en el apartado "Antecedentes", para el proceso de **Locación de Inmuebles Determinados.**

Asunción, 07 de Diciembre de 2021

Lic. ANDRÉS BOGADO
Director de la U.O.C.