Unidad Operativa de Contrataciones

Dictamen No. 52/2022

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, C.P. Carlos Irala, por Memorandum VMAAT/DGAF/DA/N° 534/2022 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° 7 de la Resolución N° 4441/2021, detallamos cuanto sigue:

Items a) y b) Dichos inmuebles son:

- **Edificio Ayfra:** Pisos 8° y 9°-Bloque A, administrado por el **Estudio Jariton S.A.,** sito sobre Pte. Franco casi Ayolas, para sede de la Dirección General de Administración y Finanzas, Dirección de Finanzas, Dirección de la U.O.C., Dirección de Presupuesto, así como de los departamentos que dependen de la Dirección General de Administración y Finanzas. Esta Cartera de Estado, se encuentra ubicada en el microcentro de Asunción, y requiere que la Dirección General de Administración y Finanzas y sus dependencias, se encuentren en un lugar clave cercano a las oficinas principales de este Ministerio y disponible al servicio de las Autoridades Institucionales, para el cumplimiento de sus funciones; dichas dependencias residen en el Edificio Ayfra, sito sobre Pte. Franco casi Ayolas, siendo administrado por el Estudio Jariton S.A.; la cercanía a los Edificios Principales Institucionales, o sea su ubicación así como su infraestructura y costo accesible, permiten que cumplan con su objetivo dentro del engranaje global de este Ministerio. **Por todo lo expuesto, dicho inmueble**

es seleccionado como residencia de toda la Dirección General de Administración y Finanzas y sus dependencias del Ministerio de Relaciones Exteriores.

- **Edificio Mercurio:** Piso 3° - Oficina N° 302, propiedad de **Víctor Muller;** 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 del Sr. Víctor Muller, y se encuentra ubicado en el Piso 3° - Oficina 302, 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.**
- **Depósito sito sobre Iturbe casi F.R.Moreno**, cuya propietaria es la **Sra. Oílda Fretes,** se utiliza como sede del Dpto. de Patrimonio y también como Depósito de archivos, documentaciones y equipamientos en desuso del MRE. Esta Cartera de Estado, se encuentra ubicada en el microcentro de Asunción, en Edificios que cuentan con pocos espacios o casi ninguno, para depósito de documentaciones y equipamientos en general; por eso el depósito, propiedad de la Sra. Oílda Fretes, 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; y dicha cercanía a los Edificios Principales Institucionales, o sea su ubicación así como su infraestructura 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 Dpto. de Patrimonio y como Depósito principal del Ministerio de Relaciones Exteriores.**

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.

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 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, precio que algunos mantienen en este nuevo Llamado de Locación de Inmuebles Determinados.

A continuación se detallan los montos mensuales y montos anuales para los Locadores: Ed. Ayfra, Víctor Muller y Oílda Fretes; dichos contratos tienen vigencia de 12 meses.

Ítem	Descripción del Bien	Propietario/ Administrador	Garantía/Gastos Administrativos	ONTO 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 (Ed. Ayfra-8° Piso)	Estudio Jariton S.A.	0	**21.340.000**	**256.080.000**	**256.080.000**
2	Alquiler de Inmueble para Oficinas (Ed. Ayfra-9° Piso)	Estudio Jariton S.A.	0	**21.340.000**	**256.080.000**	**256.080.000**
3	Alquiler de Oficina (Ed.Mercurio-Of. 302)	Victor Muller	0	**1.323.000**	**15.876.000**	**15.876.000**

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.

4	Depósito (Iturbe c/F.R.Moreno)	Oilda Fretes	**3.000.000**	**15.750.000**	**189.000.000**	**192.000.000**
	TOTAL					**720.036.000**

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.
- 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 N° 677/2010.
- Garantía de Cumplimiento de Contrato, a la firma del Contrato respectivo.
- 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.**

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.

OBSERVACIÓN: La Ley N° 6355/2019 fue derogada por la Ley N° 6919/2022 de Julio de 2022, por lo cual no aplica la presentación de dicha documentación.

Una vez recibida toda la documentación pertinente, la cual obra en la carpeta del Llamado de Locación de Inmuebles Determinado para el Ejercicio Fiscal 2023, vemos que los Inmuebles Determinados (seleccionados), **CUMPLEN** con todos los requisitos solicitados en la Ley N° 2051/2003, su Decreto Reglamentario N° 2992/2019 y la Resolución N° 4441/2021, de Contrataciones Públicas.

II. Contenido Legal

Que, en el Decreto N° 6581 del 25 de Enero de 2022, "Por el cual se reglamenta la Ley N° 6873/2022 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2022", 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 N° 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.*

Que la Ley N° 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."

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 está en vigencia la Resolución N° 4441/2021 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 2023**, la Contratación para **Locación de Inmuebles Determinados (luego de dos períodos renovados)** a los siguientes locadores:

- **Estudio Jariton S.A., administrador de los Pisos 8° y 9° del Ed. Ayfra,** sito sobre Pte. Franco casi Ayolas, por la suma de Guaraníes Doscientos Cincuenta y Seis Millones Ochenta Mil **(G. 256.080.000),** por cada piso, siendo un **total global por ambos pisos de Guaraníes Quinientos Doce Millones Ciento Sesenta Mil (G. 512.160.000).**
- **Víctor Muller, propietario de la Oficina 302 del 3er. Piso del Ed. Mercurio** sito sobre Ayolas y Benjamín Constant, por la suma total de

Guaraníes Quince Millones Ochocientos Setenta y Seis Mil **(G. 15.876.000).**

- **Oílda Fretes, propietaria del Depósito** ubicado sobre Iturbe casi F.R. Moreno, por la suma total de Guaraníes Ciento Noventa y Dos Millones **(G. 192.000.000).**

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, 16 de Noviembre de 2022

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