Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

Asunción, 19 de mayo de 2023

DICTAMEN MH/DA/CUOC Nº 45/2023

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 SIME N° 44329/2023, por la cual se solicita iniciar el proceso para arrendar Estacionamiento para el Ministerio de Hacienda, bajo la modalidad de LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO, bajo el ID N° 426.741, 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, la Resolución DNCP N° 4441/21, reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el Artículo 44 de la ley 2051/2003 "de Contrataciones Públicas".

Que, la Resolución DNCP N° 4441/21, dispone en su Artículo 6° *Procedimiento de selección de inmuebles determinados. El procedimiento de selección de inmueble determinado será realizado bajo exclusiva responsabilidad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad, la que deberá garantizar el principio de Economía y Eficiencia. El procedimiento de selección será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación. Su publicación será realizada al solo efecto de garantizar la transparencia y no implicará verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas,* el Artículo 10°, "*El contrato de locación podrá incluir los conceptos de comisión inmobiliaria, expensas y garantías cuando correspondiere el pago de estos. La imputación de los gastos, en estos conceptos se realizará de conformidad a lo establecido en el Clasificador Presupuestario…*" y en su Artículo 11 *establece "En base al Dictamen, la máxima autoridad de la*

Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y resolver la adjudicación. La emisión del acto administrativo deberá ser de fecha previa o coincidente a la ocupación del inmueble."

ii. Antecedentes

A continuación, se detallan los fundamentos y se procede a justificar la adjudicación de locación, siendo esta realizada por cada Inmueble y empresa correspondiente conforme a la Resolución vigente. Siendo el análisis, selección y adjudicación por el total, se procede a realizar el descargo:

Alquiler de Estacionamiento con la empresa Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C.

- **Ítem 1 - Alquiler de estacionamiento para 13 vehículos de la Subsecretaría de Estado de Economía**

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

El Departamento Administrativo dependiente de la Subsecretaría de Estado de Economía solicita el alquiler de 13 (trece) lugares para estacionamiento con la empresa **Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C.** en el local de Estacionamiento Ateneo, sito en Independencia Nacional N° 190 esq. Presidente Franco, ubicada en las cercanías a las oficinas administrativas de la Subsecretaría de Estado de Economía.

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:

Las oficinas de la Subsecretaría de Estado de Economía se encuentran asentadas en el Edificio Ybaga, sito en la calle Presidente Franco c/ Nuestra Señora de la Asunción y el alquiler de cocheras se hace necesario debido a que la Municipalidad de Asunción no permite el aparcamiento de vehículos sobre la calle Pdte. Franco, y se dispone de vehículos para gestiones administrativas, que mientras no son utilizados deben estar estacionados en un lugar seguro y confortable; razón por la cual se ha optado por el alquiler de lugares en la INMOBILIARIA ATENEO S.A.I.C. , situada en la calle Independencia Nacional esq. Pdte. Franco, a escasos metros del Edificio Ybaga. El lugar posee entrada y salida con la frecuencia y en el horario deseado, con total seguridad.

Asimismo, se tiene en cuenta la proximidad del estacionamiento con las oficinas de esta Subsecretaría, razones por las cuales es el único en la zona que reúne las condiciones requeridas por la Institución.

Dichos espacios serán arrendados ***desde el 1 de junio de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023***.

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

Los costos de arrendamiento se ajustan a las disponibilidades presupuestarias de la Institución, dentro del Subgrupo del Objeto del Gasto 250 para el presente ejercicio, conforme al PAC N° 426.741, según Certificado de disponibilidad presupuestaria N° 466/23.

El costo de alquiler mensual por las 13 cocheras es de Gs. 7.280.000.- (Guaraníes Siete Millones doscientos ochenta mil), siendo el costo total por el período de 07 meses la suma de Gs. 50.960.000.- (Guaraníes Cincuenta Millones Novecientos Sesenta Mil), incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

El canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación. En el mismo sentido, cabe señalar que la adquisición de un inmueble resultaría muy costoso, como así también la ausencia de inmuebles de este tipo en el centro capitalino, y si lo hubiere habría que pensar en el alto costo que demandaría la adquisición y la posterior adecuación y mantenimiento del mismo, conforme a los criterios de seguridad y prevención, para lo cual la Convocante no cuenta con los recursos para afrontar dicha situación, motivo por el cual, se ha optado por el contrato de alquiler, prevaleciendo la firma señalada por la disponibilidad y cercanía a la oficina de la Subsecretaría de Estado de Economía, basándose en estos argumentos para realizar el análisis de relación costo beneficio, asimismo, forma parte del presente, el formulario de análisis de costo beneficio, elaborado por los requirentes de esta locación determinada (SSEE).

A los efectos de la verificación del cumplimiento del indicado en los incisos d) e) f) del Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021, se detalla los siguientes:

Requisitos Documentales	Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C. 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	CUMPLE - SIME 50311/2023. FOLIO 6 AL 10 mesa de entrada de informe de dominio el cual es aceptado, y deberá presentar para la suscripción del contrato

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 a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03.	CUMPLE - SIME 50311/2023 Presenta listado de Accionistas. 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 los representantes legales, accionistas de la empresa no se encuentren registrados como funcionarios 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 la empresa 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 Nº 2051/03, modificado por Ley Nº 6716/2021.
Documento que acredita la existencia jurídica	CUMPLE - CUMPLE - SIME 50311/2023 - folio 22 al 46
Fotocopia simple de la cédula de identidad del representante	CUMPLE - CUMPLE - SIME 50311/2023 - folio 48
Cumplimiento con el seguro social	CUMPLE - CUMPLE - SIME 50311/2023 – folio 18
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente o Constancia de no ser contribuyente.	CUMPLE - CUMPLE - SIME 50311/2023 - folio 19

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 y la relación costo beneficio en los términos de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

Por lo expuesto, esta Coordinación recomienda aprobar y adjudicar la locación solicitada, bajo la modalidad de **Locación de Inmuebles 01/2023 "Alquileres de estacionamientos para vehículos de la SSEE" ID N° 426.741,** de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/21, conforme al siguiente detalle:

- *A* ***Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C.****: el Ítem 1, Alquiler de estacionamiento para 13 vehículos de la Subsecretaría de Estado de Economía, por el periodo de 7 meses por un monto total de G. 50.960.000 (guaraníes cincuenta millones novecientos sesenta mil) incluido el impuesto al valor agregado IVA.*

Es mi Dictamen.

Abg. ANDRÉS SORIA, Coordinador
Unidad Operativa de Contratación