Asunción, 30 de marzo de 2022

DICTAMEN MH/DA/CUOC Nº 11 /2022

Licenciado
Jorge Pedro Galeano Robledo, Dirección
Director Administrativo

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación a la solicitud presentada por la Dirección Anticorrupción (Exp. SIME N° 33324/22) para la renovación de locación del inmueble usufructuado en el marco del Contrato N° 11/2022, suscrito con la INMOBILIARIA REY SOL de la Sra. María Ceferina Valiente Vda. de Sabe, derivado del proceso de Locación de Inmueble Determinado identificado bajo el ID 403.795, 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:

Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", Art. 47, que lo pertinente dispone: "*DE LOS CONTRATOS. 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 por dos periodos consecutivos*"

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° 1494/18 señala, en su Art. 8°, dice: "*Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos (...) Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los*

efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente". Asimismo, en su art. 9° expresa: *"Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de Locación son: ..." a) Dictamen Justificativo en los términos del inciso a) del Art. 4° de la presente Resolución y del artículo 47 de la Ley N° 2051/03".*

Que, la Resolución DNCP N° 4441/21, Artículo 20°, dispone: *"Renovación de Contrato. El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda".*

ii. Antecedentes

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

  La requirente solicita renovar el mismo inmueble adjudicado en el Contrato MH N° 11/22, individualizada como Oficinas 409, 410, 501, 502 y 503, del Edificio Christian Sabe de la Inmobiliaria Rey Sol de María Ceferina Valiente Vda. de Sabe, para la **Dirección Anticorrupción**, sito en la calle Alberdi N° 320 c/Palma e individualizado como Finca N° 7123, Cta. Cte. Catastral N° 10-0417-01, distrito de la Encarnación. El plazo de renovación se extendería desde el **01 de abril de 2022 hasta el 30 de junio de 2022**.

- 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 inmueble individualizado más arriba es usufructuado en la actualidad por la dependencia solicitante, por lo que cuenta con la infraestructura mobiliaria, tecnológica y de comunicación necesarias para desarrollar sus actividades.

- Análisis de costo-beneficio de optar por el arrendamiento y la imposibilidad de adquirir el inmueble.

  El costo de alquiler mensual de las Oficinas 409, 410, 501, 502 y 503 para la Dirección Anticorrupción es de G. 27.932.710 (guaraníes veinte y siete millones novecientos treinta y dos mil setecientos diez) incluido el impuesto al valor agregado IVA, y el costo total por el periodo de 3 meses asciende a G. 83.798.130 (guaraníes ochenta y tres millones setecientos noventa y ocho mil ciento treinta) incluido el impuesto al valor agregado IVA.

  El costo de las expensas comunes de forma mensual de las Oficinas 409, 410, 501, 502 y 503 para la Dirección Anticorrupción es de G. 1.250.000 (guaraníes un millón

doscientos cincuenta mil), y el costo total por el periodo de 3 meses asciende a G. 3.750.000 (guaraníes tres millones setecientos cincuenta mil).

Costo total de la renovación, alquiler más expensas, es por un monto total de **G. 87.548.130 (guaraníes ochenta y siete millones quinientos cuarenta y ocho mil ciento treinta).**

Que, los montos precedentemente señalados no exceden de los valores adjudicados en el Contrato MH N° 11/22. Estos gastos serán erogados bajo los Objetos del Gasto 242 y 251.

- **En cuanto a la verificación de los documentos que acrediten la capacidad legal y técnica para la renovación.**

Ante el requerimiento realizado por esta Coordinación a través de la Nota MH/DDA/UOC N° 116/22 para la presentación de los siguientes documentos: *a) Constancia de cumplimiento con la seguridad social; b) Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble 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); c) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.; d) Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente o Constancia de no ser contribuyente; e) 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; f) 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 Nacional de Contrataciones Públicas; g) Fotocopia de Cédula de Identidad del Representante Legal de la Firma; h) Poder del representante legal en caso de firmar otra persona"*, la LOCADORA ha dado cumplimiento a la presentación de los mismos, no habiendo reparos (SIME 46849/22).

iii. Análisis:

Que, la renovación requerida y analizada cumple con las condiciones establecidas en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03, en cuanto al periodo a renovar y no quebranta los principios establecidos en el Art. 4° del mismo cuerpo legal. La presente renovación es la primera de dos periodos permitidos.

Que, el inicio del proceso de renovación y la emisión del presente dictamen se realiza con anterioridad al fenecimiento del contrato vigente, que opera el 31 de marzo de 2022; y la misma no sufre modificaciones en cuanto a las condiciones de locación del contrato original, por lo que se cumple lo establecido en el Decreto 2992/2019, artículo 98°, concordante con el artículo 8° de la Resolución DNCP N° 1494/18 y el artículo 20° de la Resolución DNCP N° 4441/21, respetivamente

Que, así mismo el inmueble ha sido debidamente individualizado, la justificación de su elección se encuentra justificada; los precios no sufren modificaciones y se encuentran dentro de los rangos para la financiación, por lo que se cumple con lo establecido en el artículo 7° de la Resolución DNCP N° 4441/22.

iv. Recomendación:

Con base a lo expuesto se recomienda al señor Director dictar Resolución para la aprobación del procedimiento de "RENOVACIÓN DE LOCACIÓN - ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN ANTICORRUPCION" - ID 403.795; y al mismo tiempo, AUTORIZAR a esta Coordinación a realizar los trámites para la suscripción del Contrato y la remisión de los antecedentes de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) para la obtención del Código de Contratación.

Es mi Dictamen.

Abg. ANDRÉS SORIA
Coordinador
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficio

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE
El costo de alquiler mensual de las Oficinas 409, 410, 501, 502 y 503 para la Dirección Anticorrupción es de G. 27.932.710 (guaraníes veinte y siete millones novecientos treinta y dos mil setecientos diez) incluido el impuesto al valor agregado IVA, y el costo total por el periodo de 3 meses asciende a G. 83.798.130 (guaraníes ochenta y tres millones setecientos noventa y ocho mil ciento treinta) incluido el impuesto al valor agregado IVA. El costo de las expensas comunes de forma mensual de las Oficinas 409, 410, 501, 502 y 503 para la Dirección Anticorrupción es de G. 1.250.000 (guaraníes un millón doscientos cincuenta mil), y el costo total por el periodo de 3 meses asciende a G. 3.750.000 (guaraníes tres millones setecientos cincuenta mil). Costo total de la renovación, alquiler más expensas, es por un monto total de **G. 87.548.130 (guaraníes ochenta y siete millones quinientos cuarenta y ocho mil ciento treinta).** Que, los montos precedentemente señalados no exceden de los valores adjudicados en el Contrato MH N° 11/22.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	INMOBILIARIA REY SOL de la Sra. María Ceferina Valiente Vda. de Sabe	**DEPARTAMENTO:**	Capital
APELLIDO:	Sra. María Ceferina Valiente Vda. de Sabe	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	Asunción
N° DE C.I.	183006	**DIRECCIÓN:**	Alberdi N° 320 c/Palma
TELEFONO:	021491234-021491235	**OBSERVACIÓN:**	María Ceferina Valiente Vda. de Sabe

EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:		**DIRECCIÓN:**	
APELLIDOS:		**TELÉFONO:**	
RUC:		**PORCENTAJE DE COMISIÓN:**	

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL:	N° 10-0417-01
DIRECCIÓN:	Alberdi N° 320 c/Palma
DISTRITO/ LOCALIDAD:	Asunción

DEPARTAMENTO:	Capital
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	582 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	2661 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	OFICINA.
HABITACIONES:	Oficinas 409, 410, 501, 502 y 503.
COCINA:	
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE y SERVICIO.	Edificio declarado "Bien Cultural" por la Secretaria Nacional de Cultura s/ Resolución N° 63/2015 del 27 de enero del 2015. Planos aprobados por la Municipalidad de Asuncion Sistema de prevención de incendios aprobados, tanque elevado y motores con mantenimiento anual Escalera con sistema de regadío en caso de emergencia (incendio) Sensores de humo Pulsadores Boca de agua con mangueras en cada piso Extintores en cada piso Señalizaciones de emergencia Sistema de cámaras en acceso principal y ascensor con grabaciones Portero 24 horas

MINISTERIO DE HACIENDA · DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN · Coord. Unidad Operativa de Contrataciones · REPÚBLICA DEL PARAGUAY PAZ Y JUSTICIA

Abg. Andrés Soria
Coordinador Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Administrativa - MH