Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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, Ministro en AA y T Juan Alberto Giménez, por Memorandum VMAAT/DGAF/DA/N° 120/2023, solicita se inicie el proceso del nuevo Llamado de Locación de Inmuebles Determinados, con la empresa INMOBILIARIA CENTRAL S.A. propietaria del Ed. Patria, ubicado sobre Pte. Franco casi O Leary; y ALANA S.R.L., propietaria del Edificio ubicado sobre Chile casi Haedo, para el funcionamiento de las oficinas respectivas y el depósito respectivamente, y con VECTOR & ASOCIADOS S.A., concesionario del Estacionamiento de la Plaza de la Democracia, que cuentan con el espacio físico para estacionamiento y la ubicación adecuadas a las necesidades del Ministerio de Relaciones Exteriores.
Que los locales propuestos para las locaciones, cuentan con el espacio físico, tamaño y ubicación adecuados para cumplir con las funciones y actividades de la Institución, además del precio económico; el mismo se halla en óptimas condiciones de infraestructura y cercano a los Edificios principales de esta Cartera de Estado; además una posible ubicación más lejana de sus sedes principales, resultara muy onerosa para la Cancillería Nacional y demandaría en tiempo considerable la realización y cumplimiento de sus actividades funcionales.

En cumplimiento del Artículo N° 7 de la Resolución N° 4441/2021, detallamos cuanto sigue:
Items a) y b) Dichos inmuebles son:

- Edificio Patria sito sobre Pte. Franco casi O Leary – PB, 2° y 5° Pisos, propiedad de la firma Inmobiliaria Central S.A., donde funcionan la Dirección Administrativa, Dirección de Correo Diplomático, el MECIP, la Mesa de Entrada Institucional del MRE, entre otras dependencias. El Inmueble propiedad de la Empresa Inmobiliaria Central S.A., con RUC: **80003135-0,** cuyo representante legal es **Eduardo Kurt Kemper Perera,** con **C.I.: 474.508**, en su carácter de Presidente de la empresa.

- Edificio sito sobre Chile c/ Haedo – PB para depósito del MRE, propiedad de la firma Alana S.R.L. El Inmueble propiedad de la

Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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.

Empresa ALANA S.R.L., con **RUC: 80045592-4,** cuyo representante legal es **Hugo Marcelo Centurión**, en su carácter de Gerente, con **CI: 1.421.633.**

Por otra parte esta Cartera de Estado, se encuentra ubicada en el microcentro de Asunción, y requiere que las dependencias que se hallan ubicadas en dichos inmuebles, se encuentren en un lugar clave cercano a las oficinas principales de este Ministerio, en comunicación permanente y disponible al servicio de las Autoridades Institucionales, para el cumplimiento de sus funciones. 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, dichos inmuebles son seleccionados como residencias para las Direcciones Administrativa, de Correo Diplomático, MECIP, Mesa de Entrada Institucional, Depósito y otras, todas dependientes del Ministerio de Relaciones Exteriores.

- Estacionamiento en la Plaza de la Democracia, sito sobre Nuestra Sra. de la Asunción entre Estrella y Oliva, cuyo concesionario es la firma **Vector & Asociados S.A.,** para uso, como estacionamiento, de las Autoridades del MRE. Dicha Empresa con **RUC: 80009538-3,** cuyo representante legal es **Luis Fernando Dumot**, en su carácter de Presidente del Directorio, con **CI: 303.987.**

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

Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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.

40 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.**

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 el precio, 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 Costo**, en la cual se puede comprobar que dichos Locadores presentan presupuestos acordes a las características y ubicación de los inmuebles respectivos, así como a nuestra disponibilidad presupuestaria.

A continuación se detallan los montos mensuales y montos anuales para los Inmuebles en cuestión:

Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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	Código Catálogo	Descripción del Bien	Propietario/ Administrador	Meses	Garantía	Monto Mensual	MONTO TOTAL
1	80131502-001	Alquiler de Inmueble para Oficinas. (Edificio Patria, PB-2° y 5° Pisos)	Inmobiliaria Central S.A.	12	0	22.522.500	270.270.000
2	80131502-001	Alquiler de Inmueble para Depósito. (Chile casi Haedo)	Alana S.R.L.	24	25.000.000	25.000.000	625.000.000
SUB-TOTAL							895.270.000
Ítem	Código Catálogo	Descripción del Bien	Propietario/ Administrador	Meses	MONTO (1 espacio mensual)	Monto Mensual (Mín. 40-Máx.80)	MONTO TOTAL (Mín. 40-Máx.80)
3	80131502-001	Alquiler de Inmueble para Estacionamiento (mín. 40 espac. y máx. 80 espac.)	Vector y Asoc.S.A.	24	600.000 (por espacio)	24.000.000 / 48.000.000	576.000.000 / 1.152.000.000
TOTAL							2.047.270.000

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

Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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.

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 Determinados para el Ejercicio Fiscal 2023-2024-2025, 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 4441/2021, de Contrataciones Públicas.

Que se cuenta con disponibilidad presupuestaria en el objeto de gasto 251, dentro del Presupuesto del Ministerio de Relaciones Exteriores y sujeto a la aprobación de los Ejercicios Fiscales 2024 y 2025.

II. Contenido Legal

Que, en el Decreto Nº 8759/2023 del 26 de Enero de 2023, "Por el cual se reglamenta la Ley N° 7050/2023 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023", 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.

Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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 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."

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".

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,** por lo cual se debe realizar para dichos inmuebles un nuevo llamado de **Locación de Inmuebles Determinados.**

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 Inmuebles** señalados en el apartado de Antecedentes y por las razones detalladas en el mismo.

Dictamen No. 57/2023

De conformidad con la competencias atribuida a la Unidad Operativa 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.

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** la Contratación para **Locación de Inmuebles Determinados** al siguiente locador:

- Inmobiliaria Central S.A., por un total de Guaraníes Doscientos Setenta Millones Doscientos Setenta Mil (G. 270.270.000), propietario del Ed. Patria, sito sobre Pte. Franco casi O Leary, donde funcionan la Dirección Administrativa, la Dirección de Correo Diplomático, el MECIP, la Mesa de Entrada Institucional, entre otros, para el Ejercicio Fiscal 2024, por 12 meses.
- Alana S.R.L., por un monto de Guaraníes Seiscientos Veinticinco Millones (G. 625.000.000), propietario del Edificio sito sobre Chile casi Haedo, donde funciona el Depósito del MRE, para los Ejercicios Fiscales 2024 y 2025, por 24 meses.
- Vector & Asociados S.A., por Contrato Abierto, por un monto Máximo de Guaraníes Un Mil Ciento Cincuenta y Dos Millones (G. 1.152.000.000) correspondiente a 80 espacios de estacionamientos y un Monto Mínimo de Guaraníes Quinientos Setenta y Seis Millones (G. 576.000.000) correspondiente a 40 espacios de estacionamientos.

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, 06 de Diciembre de 2023

Ministro en AA y T ANDRÉS BOGADO
Director de la U.O.C.