Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

Asunción, 15 de setiembre de 2021

DICTAMEN MH/DA/CUOC Nº 91/2021

Licenciado
JORGE PEDRO GALEANO ROBLEDO
Director Administrativo
Presente

En relación a la solicitud derivada a la Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación, por parte de la Subsecretaria de Estado de Administracion Financiera (Expte SIME 82618/21) por la cual se solicita el arrendamiento de estacionamiento, bajo la modalidad de LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO.

A continuación, se detallan los fundamentos y se procede a justificar la adjudicación de locación a la empresa **VECTOR Y ASOCIADOS S.A.** conforme a la Resolución DNCP N° 2113/21 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018".

ALQUILER DE COCHERAS PARA LA SUBSECRETARÍA DE ESTADO DE ADMINISTRACION FINANCIERA

Individualización del inmueble inciso a) del Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021:

El Departamento Administrativo de la Subsecretaría de Estado de Administración Financiera, solicita el alquiler de 4 (cuatro) lugares para estacionamiento de vehículos con la **VECTOR Y ASOCIADOS S.A.** en el subterráneo de la Plaza de la Democracia, sito en Oliva entre Alberdi y Chile, ubicada en las cercanías a las oficinas administrativas de la Subsecretaría de Estado de Administración Financiera.

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. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021:

Cabe señalar que el local queda a escasos metros del Edificio Central de este Ministerio, siendo un lugar confiable, bajo techo, con sistema de seguridad *(cuenta con guardia permanente, CCTV, funciona en modalidad 24/7, es verificable el uso del mismo, atendiendo a que el ingreso se realiza a través de tarjetas de aproximación)*, 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 octubre hasta el 31 de diciembre de 2021***.

Análisis de costo-beneficio de optar por el arrendamiento y la imposibilidad de adquirir el inmueble, Art.8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021:

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° 398.821, según Certificado de disponibilidad presupuestaria N° 546/21.

El costo de alquiler mensual por las 4 cocheras es de G. 2.400.000 (guaraníes dos millones cuatrocientos mil) incluido el impuesto al valor agregado IVA, y el costo total por el periodo de 3 meses asciende a G. 7.200.000 (guaraníes siete millones doscientos 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 resulta muy costosa y la convocante no cuenta con los recursos para afrontarlo, en atención a lo señalado por el requirente, que el análisis de costo beneficio se realizó tomando en cuenta el beneficio del contrato de alquiler, asimismo, para determinar la razonabilidad del precio de alquiler se han basado en el estudio de los precios de diferentes firmas que prestan el mismo servicio en la zona, siempre prevaleciendo la firma más arriba mencionada por la disponibilidad y la cercanía a las dependencias de la SSEAF, y que la misma cuenta con todos los requerimientos citados anteriormente.

Asimismo, forma parte del presente, el formulario de análisis de costo beneficio, elaborado por los requirentes de este servicio.

A los efectos de la verificación del cumplimiento del indicado en los incisos d) e) f) del Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021, se detalla los siguientes:

Requisitos Documentales - Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021.	**VECTOR Y ASOCIADOS S.A. 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), indicado en el inciso d) del Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021 Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa, indicado en el inciso e) del Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021	CUMPLE - SIME 90362/2021 Folio 16 al 39 y 42 - la empresa tiene la concesión de la explotación del estacionamiento en un predio público, siendo el Propietario la Municipalidad de Asunción.

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION DE ADMINISTRACION
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

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, indicado en el inciso f) del Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021.	Cumple - SIME 90362/2021 Folio 8; 40 y 41. 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 N° 2051/03, modificado por Ley N° 6716/2021.
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, indicado en el inciso g) del Art. 8° de la Resolución DNCP N° 2113/2021	PRESENTA AI N° 1936/20.
Documento que acredita la existencia jurídica	CUMPLE - SIME 90362/2021 - folio 5 al 15
Fotocopia simple de la cédula de identidad del representante	CUMPLE - SIME 90362/2021 - folio 1
Constancia de cumplimiento con el seguro social.	CUMPLE - SIME 90362/2021 - folio 3
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente o Constancia de no ser contribuyente.	CUMPLE - SIME 90362/2021 - folio 2
Verifica que el oferente haya proporcionado la Nota de Presupuesto debidamente firmada.	Cumple - SIME 82618/2021 - Folio 3

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° 2113/2021.

Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

Por lo expuesto, esta Coordinación recomienda aprobar y adjudicar la locación solicitada a la empresa **VECTOR Y ASOCIADOS S.A.**, bajo la modalidad de **Locación de Inmuebles Determinado N° 03/21 para el "Alquiler de Cocheras para la SSEAF" ID N° 398.821**, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 2113/21.

Es mi Dictamen.

Abg. ANDRES SORIA
Coordinador Interino
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficio

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE
1- La firma VECTOR Y ASOCIADOS, cuenta con guardia permanente, CCTV, funciona en modalidad 24/7, es verificable el uso del mismo, atendiendo a que el ingreso se realiza a través de tarjetas de aproximación, y cuenta con excelente ubicación en relación a las oficinas de la SSEAF. 2- Atendiendo la zona requerida para la adquisición de un predio para albergar cocheras resulta fuera del alcance y disponibilidad de la SSEAF, por el alto costo de la zona y además se incurriría en otros costos como los de mantenimiento, lo que preponderancia al arrendamiento. 3- La conclusión se basa en el estudio de los precios de diferentes firmas que prestan el mismo servicio en la zona, siempre prevaleciendo la firma más arriba mencionada por la disponibilidad y la cercanía a las dependencias de la SSEAF.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Vector y Asociados	**DEPARTAMENTO:**	Capital
APELLIDO:		**DISTRITO/LOCALIDAD:**	Asunción
N° DE C.I.	80009538-3	**DIRECCIÓN:**	Ntra. Señora de la Asunción y Estrella
TELEFONO:	021-445432	**OBSERVACIÓN:**	Representante legal: Luis Fernando Dumot Martinez

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

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL:	11-036-00
DIRECCIÓN:	Ntra. Señora de la Asunción y Estrella
DISTRITO/LOCALIDAD:	Asunción

Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

DEPARTAMENTO:	Capital
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	4.520 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	9.626 m2 correspondiente a 2 (dos) subsuelos más galeria.
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Estacionamiento y Galeria
HABITACIONES:	7
COCINA:	1
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE y SERVICIO	* Sistema reglamentario y automatizado de Prevención y extinción de Incendios. * Sistema automatizado de detección y extracción de monóxido de carbono. * Servicio de guardia permanente durante 24 hrs. * Circuito cerrado de video. * Estacionamiento abierto 24 hrs. Los 365 días del año, pudiendo entrar y salir con la frecuencia y en el horario por ustedes deseados, con total seguridad, a través de nuestro sistema computarizado de ticket o tarjetas de aproximación.

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

ABOG. ANDRÉS SORIA
Coordinador Interino
Coordinación de la Unidad Operativa de Contrataciones