Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación

Asunción, 23 MAYO 2022

DICTAMEN MH/DA/CUOC Nº 20/2022

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 (Expte SIME 59004/22),por la cual se solicita el arrendamiento de estacionamientos por el periodo de 12 (doce) meses, bajo la modalidad de LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO, bajo el ID N° 410.701, 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° 2113/21, Artículo 7°, dispone: *"El Contrato de locación podrá incluir los conceptos de expensas y garantías cuando correspondiere el pago de éstos. La imputación de los gastos en estos conceptos se realizará de conformidad a lo establecido en el Clasificador Presupuestario correspondiente...".* y en su Artículo 12 *establece "Los contratos de locación serán suscritos por un plazo máximo de tres (3) años y una vez firmados, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación"*

Que, la Resolución DNCP N° 2113/21 y la Resolución DNCP N° 4441/21, reglamentan los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el Artículo 44 de la ley 2051/2003 "de Contrataciones Públicas".

ii. Antecedentes

A continuación, se detallan los fundamentos y se procede a justificar la adjudicación de locación, siendo esta realizada conforme a la Resolución vigente y en vista a que el PAC identificado con **ID 410.701**, se halla previsto para el periodo 2022 y 2023, es necesario señalar que se procede a la vez conforme a la Resolución DNCP N° 4441/21 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021".

Siendo el análisis, selección y adjudicación por total, se procede a realizar el descargo:

Alquiler de Estacionamiento en el subterráneo de la Plaza de la Democracia, con la empresa VECTOR Y ASOCIADOS S.A.

- *Estacionamiento para 13 vehículos de la Subsecretaria de Estado de Economía.*

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

El Departamento Administrativo de la Subsecretaría de Estado de Economía, solicita el alquiler de 13 (Trece) lugares para estacionamiento de vehículos con la empresa **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 Economía.

Motivos por los cuales el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la entidad Art. 7° inciso b) de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

Las oficinas de la Sub-Secretaría de Estado de Economía se encuentran asentadas en el Edificio Ybaga, sito en la calle Presidente Franco c/ Nuestra Señora de la Asunción; razón por la cual se ha optado por el alquiler de lugares en **VECTOR Y ASOCIADOS S.A.** Empresa concesionaria de la Municipalidad de Asunción, para la explotación del estacionamiento subterráneo de la Plaza de la Democracia, que queda a

escasos metros del Edificio Ybaga y que cuenta con circuito cerrado de video, servicio de guardia permanente las 24 horas, sistema reglamentario y automatizado de prevención y extinción de incendios, sistema automatizado de detección y extracción de monóxido de carbono y estacionamiento abierto las 24 horas, durante todo los días del año, con entrada y salida a través de sistema computarizado de ticket o tarjeta de aproximación., también se tiene en cuenta la proximidad del estacionamiento con las oficinas de la Subsecretaría de Estado de Economía, razones por las cuales es el único en la zona que reúne las condiciones requeridas por la Institución. Para el efecto la Convocante ha realizado sondeos en varias manzanas del microcentro, llegando a la conclusión de que el inmueble seleccionado para estacionamiento es la mejor opción en cuanto a seguridad, cercanía, utilidad, capacidad y costo. (conforme al Formulario de Análisis de Costo-Beneficios).

Por lo que se solicita el alquiler de 13 (trece) lugares para estacionamiento de vehículos en el lugar denominado **VECTOR Y ASOCIADOS S.A.** que está situada en la Plaza de la Democracia. Dichos espacios serán arrendados ***desde la firma del contrato hasta cumplir el periodo de 12 (doce) meses.***

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:

El costo de alquiler mensual por las 13 cocheras es de G. 7.800.000 (guaraníes siete millones ochocientos mil) incluido el impuesto al valor agregado IVA, y el costo total por el periodo de 12 meses asciende a G. 93.600.000 (guaraníes noventa y tres millones seiscientos 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, a través del correo electrónico institucional, señalando que el análisis de costo beneficio se realizó tomando en cuenta la ausencia de inmuebles dentro del centro capitalino, inclusive si existiere alguna propiedad disponible 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, destacando que no cuentan con créditos presupuestarios suficientes para tal demanda, asimismo, para determinar la razonabilidad del precio de alquiler. Para el efecto la Convocante ha realizado sondeos en varias manzanas del microcentro, llegando a la conclusión de que el inmueble

seleccionado para estacionamiento es la mejor opción en cuanto a seguridad, cercanía, utilidad, capacidad y costo. (conforme al Formulario de Análisis de Costo-Beneficios).

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° 410.701, CDP N° 309, los créditos correspondientes al ejercicio 2023 se encuentran pendientes de la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de ese año.

Asimismo, forma parte del presente, el formulario de análisis de costo beneficio, elaborado por los requirentes de esta locación determinada.

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

Requisitos Documentales	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) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa	CUMPLE – SIME 65145/22 71974/2022 Folio 3 al 27 - la empresa tiene la concesión de la explotación del estacionamiento en un predio público, siendo el Propietario la Municipalidad de Asunción.

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 65145/2022 SIME N° 71974/2022. Folio 2 y 3. 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.	PRESENTA AI N° 1936/20.
Documento que acredita la existencia jurídica	CUMPLE - SIME 65145/2022 - folio 06 al 33
Fotocopia simple de la cédula de identidad del representante	CUMPLE - SIME 65145/2022 - folio 03
Cumplimiento con el seguro social	CUMPLE - SIME 65145/2022 folio 01
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente o Constancia de no ser contribuyente.	CUMPLE - SIME 65145/2022 - folio 04
Verifica que el oferente haya proporcionado la Nota de Presupuesto debidamente firmada.	Cumple - SIME 59004/22 SIME 39097/22 – Folio 01

iii. Análisis:

Que, la locación requerida y analizada cumple con las condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Que, el inicio del proceso de Locación Determinado y la emisión del presente dictamen se realiza en cumplimiento a la reglamentación vigente, por lo que se cumple

el Decreto 2992/2019, artículo 98°, concordante con el artículo 11° de la Resolución DNCP N° 4441/21, respectivamente.

Que, así mismo el inmueble que ha sido debidamente individualizado, la justificación de su elección se encuentra justificada; los costos se encuentran dentro de los rangos para la financiación, por lo que se cumple con lo establecido en el artículo 9° de la Resolución DNCP N° 4441/21.

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.

Por lo expuesto, de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP 4441/21 esta Coordinación recomienda aprobar y adjudicar el alquiler requerido, bajo la modalidad de **Locación de Inmuebles Determinado N° 01/22 "Alquiler de Estacionamiento de Vehículos para la SSEE" ID N° 410.701, Plurianual, con VECTOR Y ASOCIADOS S.A.,** el alquiler de 13 cocheras para la Subsecretaría de Estado de Economía, por el periodo de 12 meses por un monto total de G. 93.600.000 (guaraníes noventa y tres millones seiscientos mil) incluido el impuesto al valor agregado IVA.

Es mi Dictamen.

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
COORD. UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Abg. ANDRÉS SORIA
Coordinador Interino
Unidad Operativa de Contratación

DNCP DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO NACIONAL Paraguay de la gente

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS, ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021
Se solicita el alquiler de estacionamiento en el local denominado Vector y Asociados S.A., Empresa concesionaria de la Municipalidad de Asunción, para la explotación del estacionamiento subterráneo de la Plaza de la Democracia, que queda a escasos metros del Edificio Ybaga y que cuenta con circuito cerrado de video, servicio de guardia permanente las 24 horas, sistema reglamentario y automatizado de prevención y extinción de incendios, sistema automatizado de detección y extracción de monóxido de carbono y estacionamiento abierto las 24 horas, durante todo los días del año, con entrada y salida a través de sistema computarizado de ticket o tarjeta de aproximación. *El canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación. Ello se acredita teniendo en consideración que en la zona este local reúne todas las condiciones señaladas anteriormente, como así también que mantiene activo sus servicios los fines de semana, siendo el local mencionado el único en la zona cercana a esta SubSecretaría que posee esta característica. Para el efecto la Convocante ha realizado sondeos en varias manzanas del microcentro, llegando a la conclusión de que el inmueble seleccionado para estacionamiento es la mejor opción en cuanto a seguridad, cercanía, utilidad, capacidad y costo.* *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, basándose en estos argumentos para realizar el análisis de relación costo beneficio.*

CARÁCTER DEL LOCADOR	*Concesionaria de la Municipalidad de Asunción*		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	*Vector y Asociados S.A.*	DIRECCIÓN:	*Ntra. Sra. de la Asunción y Estrella*
APELLIDOS:		TELÉFONO:	*445-432*
N° DE C.I.			
RUC:	*80009538-3*	OBSERVACIONES:	
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELÉFONO:	
N° DE C.I.		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIONES:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	*00001-11-0036-00-00-00*		
DIRECCIÓN	*Nuestra Señora de la Asunción y Estrella*		
DISTRITO/LOCALIDAD	*Asunción*		
DEPARTAMENTO	*Central*		
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO			
SUPERFICIE EDIFICADA			
FINALIDAD DEL INMUEBLE	*Estacionamiento de vehículos de la SSEE*		
HABITACIONES	*n/a*		
COCINA	*n/a*		
DATOS COMPLEMENTARIOS	*[En este apartado la convocante podrá detallar otras características del inmueble]*		

LIC. CARLOS DANIEL NUÑEZ
Dpto. Administrativo S.S.E.E.

JOSÉ BLANCO
SSEE

VECTOR
ASOCIADOS S.A.
Nra. Señora de la Asunción Estrella
Teléf: 595 21 445 432

Asunción 11 de Marzo del 2022

Señores

MINISTERIO DE HACIENDA - - SUB SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA

Presente

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en mi carácter de Gerente de la firma VECTOR Y ASOCIADOS S.A. empresa concesionaria de la MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL para la explotación de la playa de estacionamiento subterráneo ubicada en la Plaza de la Democracia, con el objeto de remitirles la nota de presupuesto solicitada:

	DESCRIPCION DEL SERVICIO	CANT.	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO	PRECIO TOTAL IVA INCLUIDO
	LOCACION DE ESTACIONAMIENTO PARA 13 VEHICULOS AÑO 2022	12	MESES	7.800.000	93.600.000
	MONTO TOTAL DE LA OFERTA				93.600.000

Así mismo, nos es grato recordarles los beneficios con los que cuentan, al ser nuestros clientes:

- 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.

Sin otro particular, y en espera de poder aclarar cualquier tipo de duda con respecto a la presente oferta, nos ponemos a su disposición

LIC. NATHALIA BENITEZ - ADMINISTRACION.
VECTOR Y ASOCIADOS SA
VECTOR