Asunción, 30 de diciembre de 2023

DICTAMEN MEF/DA/CUOC Nº 46/2023

Abogado
Horacio Esteban Codas Gómez Nuñez, Director
Dirección Administrativa

En relación a las solicitudes derivadas a la Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación, tramitadas mediante expediente SIME 150085/23, por la cual se solicita iniciar el proceso para arrendar Oficinas, Locales y Estacionamiento para el Ministerio de Hacienda, bajo la modalidad de RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE OFICINAS PARA EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS, 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: *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, Artículo 20°, dispone: "*El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 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.

Que, la Resolución DNCP N° 4441/21, reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el Artículo 44 al 47 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 por cada Inmueble y empresa correspondiente conforme a la Resolución vigente

Siendo el análisis, selección y adjudicación por Ítem según corresponda a cada contrato a ser renovado, se procede a realizar el descargo para cada uno de ellos y por cada Inmueble.

Alquiler de Oficinas para la Dirección Anticorrupción, con la empresa TIRRENA S.A. INMOBILIARIA.

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

La Dirección Anticorrupción, solicita la Renovación de locación del **CONTRATO INICIAL** N° 10/2023, correspondiente al alquiler de Oficinas para con la empresa **TIRRENA S.A. INMOBILIARIA**, sito en Capitán Pedro Juan Caballero N° 705 esquina Luis Alberto de Herrera, ubicado estratégicamente dentro del casco urbano de la ciudad de Asunción, con cuenta corriente catastral N° 11-0067-21.

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:

Se ha optado por el alquiler en **TIRRENA S.A. INMOBILIARIA.**, reúne las condiciones exigidas por la Dirección Anticorrupción (DAC), atendiendo que por la naturaleza de sus funciones es recomendable que sus oficinas se encuentren de manera aislada con respecto a otras dependencias de la institución, considerando los objetivos que persigue.

Por lo que se solicita la Renovación del alquiler de Oficina en el lugar denominado **TIRRENA S.A. INMOBILIARIA.** que está situada en Cap. Pedro Juan Caballero N° 705 esq. Luis Alberto de Herrera. Dichos espacios serán arrendados ***por el periodo de 12 meses, desde el 01 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.***

Análisis de costo-beneficio de optar por el arrendamiento, Art. 5° de la Resolución DNCP N° 4441/2021:

El costo de *Alquiler Local para las Oficinas de la Dirección Anticorrupción por el periodo de 12 meses por un monto total de G. 156.240.000 (guaraníes ciento cincuenta y seis millones doscientos cuarenta 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 se encuentran en un solo nivel de planta baja, por lo que no se requiere de ascensor ni escaleras para el acceso. Está estratégicamente ubicado dentro del casco urbano de la ciudad de Asunción, cuenta con garaje para 1 (un) vehículo, los espacios son amplios que se convierte en un lugar indicado para el desarrollo de las actividades misionales, operativas y administrativas de la DAC. (conforme al Formulario de Análisis de Costo-Beneficios).

El costo de arrendamiento se prevé dentro del Subgrupo del Objeto del Gasto 250 para el año 2024 – ad referéndum, conforme al PAC N° 438810, supeditado a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación para dicho Ejercicio Fiscal.

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), y f) de la Resolución DNCP N° 4441/2021**, se detalla los siguientes:

Requisitos Documentales	**TIRRENA S.A. INMOBILIARIA. 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	SIME 152493-23 Presenta mesa de entrada de informe de dominio el cual es aceptado, y deberá presentar para la suscripción del contrato
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 152493-23 Folio 9 y 20. 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 – SIME 152493-23
Fotocopia simple de la cédula de identidad del representante	CUMPLE – SIME 152493-23
Cumplimiento con el seguro social	CUMPLE – SIME 152493-23
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente o Constancia de no ser contribuyente.	CUMPLE – SIME 152493-23

Alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para la Dirección General de Inversión Pública del Viceministerio de Economía y Planificación, con el Sr. ARTURO RESQUÍN LEZCANO.

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

El Departamento Administrativo del Viceministerio de Economía y Planificación, solicita la Renovación de locación del **CONTRATO INICIAL** N° 57/2022, correspondiente al alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para la Dirección General de Inversión Pública dependiente del Viceministerio de Economía y Planificación, sito en Presidente Franco N° 173 c/Nuestra Señora de la Asunción, el piso es propiedad del Señor **ARTURO RESQUÍN LEZCANO.**

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:

Cabe señalar que el local queda a escasos metros del Edificio Central de este Ministerio, asimismo, en atención a lo señalado por el requirente mediante memorándum DA 288/2023, "actualmente la DGIP carece de un espacio físico y considerando las nuevas funciones y responsabilidades establecidas en la Resolución MH N° 177/22, se precisa contar con la locación del piso 2°, teniendo en cuenta los trabajos de readecuación eléctricos y mobiliarios necesarios. Es importante manifestar que el Viceministerio de Economía y Planificación funciona operativamente en el edificio Ybaga, donde tiene todas sus oficinas, siendo propietario mayoritario el Ministerio de Economía y Finanzas, razones por las cuales es el único en la zona que reúne las condiciones requeridas por la Institución. La renovación requerida es por el periodo de 4 meses.

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

El costo de alquiler mensual por el piso 2 del Edificio Ybaga es de G. 20.000.000 (guaraníes veinte millones) incluido el impuesto al valor agregado IVA, y el costo total por el

periodo de 4 meses asciende a G. 80.000.000 (guaraníes ochenta millones) incluido el impuesto al valor agregado IVA.

El costo de arrendamiento se prevé dentro del Objeto del Gasto 251, los montos correspondientes al ejercicio 2024, estarán supeditados a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación para dicho Ejercicio Fiscal.

El requirente manifiesta que la oficina que se pretende alquilar cuenta con amplias oficinas, salones baños, kitchenettes, con sus instalaciones sanitarias de agua corriente, energía eléctrica y línea de teléfono en correcto funcionamiento. 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 el local reúne todas las condiciones mencionadas, como así también que se encuentra dentro del edificio Ybaga, en el cual se encuentran todas las oficinas y dependencias del Viceministerio de Economía y Planificación, y en la imposibilidad de adquirir un inmueble para este fin, se opta por el alquiler del piso 2, basándose en esos argumentos para realizar el análisis de costo beneficio. 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 de lo indicado en la reglamentación vigente obra en el expediente del presente proceso los documentos presentados por el señor ARTURO RESQUÍN LEZCANO en respuesta los requerimientos realizados, con la finalidad de proceder análisis del Art. 7° en los incisos d) e) f) e) f) y g) del de la Resolución DNCP N° 4441/2021, y otros que se detalla:

Requisitos Documentales	**ARTURO RESQUÍN - 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	SIME 152713/23 Esta unidad toma en consideración las documentaciones presentadas, sin embargo el informe de las condiciones de dominio será exigido para la suscripción del contrato.
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 - 152713/23 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 no se encuentre registrado como funcionario 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 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.
Copia autenticada del Título de Propiedad del Inmueble.	CUMPLE - SIME 152713/23.
Fotocopia simple de la cédula de identidad	CUMPLE - SIME 152713/23.
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario	CUMPLE - SIME 152713/23.

EXPENSAS COMUNES DEL PISO 2 DEL EDIFICIO YBAGA, CON EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA.

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

El Departamento Administrativo del Viceministerio de Economía y Planificación, solicita el pago de Expensas comunes del piso 2 del Edificio Ybaga, sito en Presidente Franco N° 173 c/Nuestra Señora de la Asunción, espacio que será usufructuado por la Dirección General de Inversión Pública, se aclara que la expensa de dicho edificio se encuentra administrada por el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA**.

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 Sr. Arturo Resquín Lezcano es el propietario del piso 2 del edificio Ybaga, como ya hemos mencionado en el argumento del ítem anterior, sin embargo, las expensas comunes están cargo del Consorcio de Propietarios del Edificio Ybaga. El costo de **las expensas se prevé coincidente con el plazo de locación por el plazo de 4 meses.**

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

El costo mensual de las Expensas comunes para el 2do. Piso del Edificio Ybaga es de G. 2.831.333 (guaraníes dos millones ochocientos treinta y un mil trescientos treinta y tres) y el

costo total por el periodo de 4 meses asciende a G. 11.325.332 (guaraníes once millones trescientos veinticinco mil trescientos treinta y dos). Este costo se prevé dentro del Objeto del Gasto 242 para el año 2024– los montos correspondientes a dicho ejercicio, estarán supeditados a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación para dicho Ejercicio Fiscal.

Las expensas comunes consisten en el mantenimiento de los pisos, pintura, limpieza de escaleras, reparación y mantenimiento de ascensores, electricidad de las áreas comunes y otros trabajos afines según manifestaciones en el formulario de análisis costo beneficio del requirente, y en el edificio Ybaga las expensas son administradas por el Consorcio de Propietarios del Edificio Ybaga. 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 de lo indicado en la reglamentación vigente obra en el expediente del presente proceso los documentos presentados por el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA** en respuesta los requerimientos realizados, con la finalidad de proceder análisis del Art. 7° en los incisos d) e) f) e) f) y g) del de la Resolución DNCP N° 4441/2021, y otros que se detalla:

Requisitos Documentales	**CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO YBAGA - 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	No aplica, no es propietario.
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 152324/23 .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 no se encuentre registrado como funcionario 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 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.
Fotocopia simple de la Constitución del Consorcio inscripta en los registros públicos y de los estatutos sociales con sus modificaciones, si las hubiere	CUMPLE - SIME 152324/23
Listado de socios, accionistas, representantes legales.	CUMPLE - SIME 152324/23
Fotocopia simple de la cédula de identidad del representante	CUMPLE - SIME 152324/23
Poder o Acta de Asamblea de Propietarios por la cual se designa al Administrador del Consorcio;	CUMPLE - SIME 152324/23.
Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario	CUMPLE - SIME 152324/23
Indicar Dirección de la oficina del Consorcio de Propietarios de Edificio Ybaga, teléfono y dirección de correo, en el cual recibirá comunicaciones/notificaciones del locatario.	CUMPLE - SIME 152324/23

iii. Análisis:

Que, las renovaciones requeridas y analizadas cumplen 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.

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 diciembre de 2023; y las mismas no sufren modificaciones en cuanto a las condiciones de locación de los contratos originales, por lo que se cumple lo establecido en el Decreto 2992/2019 artículo 98°, concordante con el artículo 11° de la Resolución DNCP N° 4441/21, respectivamente.

Que, así mismo los inmuebles han sido debidamente individualizados, 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 7° de la Resolución DNCP N° 4441/21.

Al respecto, cabe mencionar que las disponibilidades presupuestarias requeridas en el rubro pertinente, para hacer frente a esta erogación, estarán supeditadas a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de 2024 y al plan financiero de la entidad.

iv. Recomendación:

Por lo expuesto, esta Coordinación recomienda aprobar y adjudicar las Renovaciones y el pago de expensas solicitadas, bajo la modalidad de **RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE OFICINAS PARA EL MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS"-Ad referéndum,** de conformidad a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/21, conforme al siguiente detalle:

- ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCION ANTICORRUPCION – TIRRENA S.A. INMOBILIARIA.
- ALQUILER DEL PISO 2 DEL EDIFICIO YBAGA PARA EL VICEMINISTERIO DE ECONOMIA Y PLANIFICACION.
- PAGO DE EXPENSAS COMUNES DEL 2 DEL EDIFICIO YBAGA, AL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO YBAGA.

ANDRES MARIA SORIA MARTINEZ

Firmado digitalmente por ANDRES MARIA SORIA MARTINEZ
Fecha: 2023.12.30 15:10:23 -03'00'

Es mi Dictamen.

Abg. Andrés Soria, Coordinador
Unidad Operativa de Contratación

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
COORDINACIÓN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

ANEXO CUADRO DE ADJUDICADO

RENOVACION DE LOCACION DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PARA EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS. AD REFERENDUM 2024

N°	Descripción	Dependencia Solicitante	Lugar	RUC	Proveedor - Locador	Monto Mensual	Meses a Contratar	Monto Total
1	Alquiler de Oficina para la Dirección Anticorrupción	Dirección Superior	Vivienda Completa –Cap. Pedro Juan Caballero N.° 705 e/ Luis Alberto de Herrera	80105935-6	Tirrena S.A. Inmobiliaria	13.020.000	12	156.240.000
2	Alquiler del piso 2 del Edificio Ybaga para el Viceministerio de Economía y Planificación	Viceministerio de Economía y Planificación	Edificio Ybaga - Presidente Franco esq. Nuestra Señora de la Asunción	446263-7	Arturo Resquin Lezcano	20.000.000	4	80.000.000
3	Pago de Expensas Comunes del Piso 2 Edificio Ybaga	Departamento Administrativo del Viceministerio de Economía y Planificación	Presidente Franco N° 173 Piso 2	80035917-8	Consorcio de Propietarios Edificio Ybaga	2.831.333	4	11.325.332