DICTAMEN UOC N° 11/2022

LLAMADO MOPC N° 115/2022 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO DE DEPOSITOS ESPECIALES PARA EL ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS QUIMICAS OBSOLETAS, CON ID 421221.

Asunción, 11 de noviembre de 2022.-

VISTO: El Memorándum DOP - DT N° 321/2022 a través del cual el responsable de la Dirección de Obras Publicas solicita la aprobación del proceso y su posterior difusión.

CONSIDERANDO: Que, la Ley 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* en su ***Artículo 4° Economía y Eficiencia*** establece: *"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, en la ley ut supra mencionada en su ***Sección Tercera "De la Locación de Bienes Inmuebles"*** específicamente en el ***Artículo 44° DISPOSICIONES GENERALES*** reza: *"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 sujetarán 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, en la misma sección referida en el ***Artículo 46° REAJUSTE DE CANON EN CONTRATOS CON PARTICULARES*** reza: *"En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente".*

Que, seguidamente la ley en su ***Artículo 47° RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS*** 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 por dos periodos consecutivos".*

Que, el Decreto Reglamentario 2992/2019 establece: *"**Artículo 98° 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*

Dr. Walter Recalde
Director
UOC - MOPC

CARLOS GONZÁLEZ
U.O.C. - M.O.P.C.

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 Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, ha emitido 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"*, en la cual se establecen los procedimientos y requisitos específicos para las locaciones determinadas en las que el estado actúa de locatario.

Que, en la citada resolución establece las responsabilidades de las convocantes, los procedimientos y requisitos para la selección del inmueble, en consecuencia, en el presente dictamen se expondrán los hechos y los respaldos documentales con los que se dará cumplimiento a las normativas vigentes.

INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE (Inciso *a*) del Artículo 7° de la Res. DNCP 4441/2021).

La convocante, a través de la Dirección de Obras Públicas, pretende arrendar un tinglado cerrado, con una dimensión de 30 metros de largo y 12 metros de frente, ubicado dentro del predio de la planta industrial de tratamiento de residuos peligrosos. El inmueble se halla ubicado en el Distrito de Presidente Hayes, departamento de Presidentes Hayes.

Cabe mencionar que el Inmueble es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y que la Empresa SERMAT S.A. cuenta con un contrato de arrendamiento de una superficie de 126 hectáreas de la Finca N° 916, pudiendo ejercer todos los actos de posesión, conforme a las disposiciones del Articulo 182 del Código Civil establecido en la Cláusula quinta del Contrato celebrado con el Ministerio de Defensas Nacional.

El presente proceso de Alquiler de Deposito Especiales para el almacenamiento de sustancias químicas obsoletas, las cuales, en procesos anteriores fueron trasladadas y almacenadas en los Depósitos Especiales donde se hallan hasta la fecha y el mismo cuenta con la habilitación del MADES y licencias Ambientales correspondientes, también cuenta con la infraestructura necesaria para almacenar este tipo de sustancias, que, sus características toxicas y eco toxicológicos, almacenarlos de manera inadecuada podría generar riesgos ambientales y sociales. La planta industrial de tratamiento de residuos peligrosos de SERMAT S.A. fue construido y especialmente equipado con

Dr. Walter Recalde
Director - MOPC

elementos técnicos de seguridad para almacenamiento de sustancias químicas obsoletas, con monitoreo y vigilancia de personal especializado.

Ante esta necesidad, se considera pertinente que los productos continúen almacenados en el lugar donde se encuentran, teniendo en cuenta que si son trasladados implicaría aumentar en costo de traslados de productos especiales, cumpliendo todas las normativas ambientales y manejo de sustancias peligrosas, por lo que el precio final tendría un incremento innecesario.

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS (Inciso *a)* del Artículo 5° de la Res. DNCP 4441/2021).

En cumplimiento del Artículo 5° y el inciso b) del Artículo 7° de la Resolución DNCP 4441/2021, la unidad requirente de esta convocante ha realizado el análisis de costos-beneficios conforme al formulario estándar aprobado por dicha norma y, en él se exponen además los fundamentos del porqué se ha seleccionado arrendar el inmueble individualizado y no otro. Por ende, como anexo del presente dictamen se adjunta el mencionado formulario firmado por el responsable de la unidad requirente.

VALOR DEL CANON, COMISIONES INMOBILIARIAS, EXPENSAS Y GARANTÍAS (Inciso c) Artículo 7° de la Res. DNCP 4441/2021).

Respecto al presente punto, la unidad requirente (Dirección de Obras Publicas) ha realizado un análisis del **valor del canon** y los **servicios administrativos**. El precio mensual de la locación asciende a **Gs. 42.900.000** (guaraníes cuarenta y dos millones novecientos mil); el arrendamiento se pretende realizar por **24 meses contados a partir de la fecha de emisión de la resolución que adjudica el proceso**. El documento referido forma parte del presente dictamen y, por ende, se anexa.

INCISOS D; E; F y G DEL ARTÍCULO 7° DE LA RESOLUCIÓN DNCP 4441/2021.

Estos puntos han sido evaluados por la Dirección de Asuntos Jurídicos, como así también referente al Artículo 4° y el Artículo 7 inciso d), e), f) y g), asi como el análisis de las demás documentaciones, a través del ***Informe Jurídico*** remitido a la UOC a través del Memorándum DAJ N° 3336/2022, el cual se adjunta y forma parte integrante del presente documento.

RECOMENDACIÓN DE LA U.O.C.: Esta Unidad Operativa de Contratación, apegándose a las normas que rigen la materia y que recaen en su ámbito de competencia; habiendo solicitado la asesoría legal correspondiente, **eleva** a la Máxima Autoridad Institucional el presente dictamen con todos sus anexos y respaldos para

Dr. Walter Recalde
Director
UOC - MOPC

CARLOS GONZÁLEZ
U.O.C.

que, conforme a sus atribuciones, *AUTORICE* la selección de inmueble determinado, *APRUEBE* el proceso y dicte el acto administrativo que *ADJUDICA* el llamado que nos ocupa a favor de la Empresa SERMAT S.A. con ***RUC 80010941-4*** en concepto de locación del inmueble individualizado en el presente documento por un plazo de 24 meses cuya vigencia será a partir de la firma del Contrato y cuyo monto total asciende a **Gs. 1.029.600.000** (guaraníes mil veintinueve millones seiscientos mil) incluidos todos los impuestos.

Dr. WALTER RECALDE, Director
Unidad Operativa de Contratación