Dictamen Nº 273/2.016.-

AL : **Lic. Liz Raquel Duarte,** Jefa
Unidad Operativa de Contrataciones - FCM/UNA

DEL : **Abog. Juan Carlos Barreiro Perrotta,** Asesor Jurídico
Decanato – Unidad Operativa de Contrataciones – FCM/UNA

REF. : Dictamen Legal sobre Contratación de Alquiler de Inmueble Determinado LOCINM Nº 01/2017 "Alquiler de Inmueble para la Filial Santa Rosa del Aguaray – Ad Referendum Presupuesto 2017", ID Nº 320.559. a la firma sublocadora AGRO FORESTAL TACUATI S.A. para el funcionamiento de la Facultad de Ciencias Médicas de la UNA, Filial Santa Rosa del Aguaray, Depto. de San Pedro.-

FECHA : 1 de Diciembre de 2016.-

.....

Visto el pedido de dictamen formulado por la Lic. Liz Raquel Duarte, Jefa de la UOC, respecto a un pedido elevado por la C.P: Zunilda Deleòn Avalos, Responsable de la Administración de la FCM UNA, a la Mgter. Griselda Bispo Escobar, Director de la DAF, respecto a la contratación en alquiler de inmueble determinado del edificio donde funciona desde el año 2014 la Carrera de Medicina y Cirugía de la Facultad de Ciencias Médicas de la Universidad Nacional de Asunción, Filial de Santa Rosa del Aguaray, Departamento de San Pedro, y cuyo contrato es renovado anualmente a través del procedimiento legal al efecto por la Ley Nº 2051/03.-

El monto total de esta contratación será de G. 748.200.000, que arroja un canon mensual de G. 62.350.000 y tendrá una vigencia del 1 de Enero de 2017 al 31 de Diciembre de 2017.-

Se informa que a partir del año 2017, entrará en funciones el 4º Curso de la referida Carrera de Medicina, es decir, el edificio en cuestión tendrá que albergar del 1º al 4º Curso, inclusive, además de las oficinas administrativas y académicas necesarias para el funcionamiento de la dependencia educativa superior.-

Señala la nota mencionada más arriba que se debe tener en cuenta que en el momento de la suscripción del contrato, se incluya en el mismo el compromiso por parte del locador, de la adecuación edilicia (colocación de transformados eléctrico con tablero seccional, salidas de emergencia con sus respectivas señalizaciones, verificaciones de las puertas de blindex así como de las filtraciones de humedad, retoque de pintura la cantidad que sea necesaria, etc , de modo a cumplir con el informe de sugerencias realizadas por el Depto. Técnico y de Mantenimiento con respecto principalmente a la instalación eléctrica, en consideración que se necesitará la instalación de Acondicionadores de Aire y equipos en el último piso.-

Juan Carlos Barreiro Perrotta
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 8955

UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCION
Facultad de Ciencias Médicas
Unidad Operativa de Contrataciones
- 2 DIC 2016
3122
8:04

La funcionaria responsable del área administrativa manifiesta finalmente que en el Contrato se debe consignar que los bienes de inversión física y equipos tales como sillas con pupitres, escritorios, computadoras, fotocopiadoras, bebederos, acondicionadores de aire, etc., son de propiedad de la FCM UNA y que, en caso de necesidad, se irán instalando nuevos equipos, que podrán ser retirados al término de la vigencia del contrato.-

La FCM/UNA requiere contratar la locación del edificio donde desde el año 2014 viene funcionando la Filial de la institución en la ciudad de Santa Rosa del Aguaray, Departamento de San Pedro, ya que a partir del año 2017 entrará en funcionamiento el 4º curso de la carrera de Medicina, y, prácticamente, no existe en la localidad otro edificio semejante que pueda albergar cuatro cursos (del 1º al 4º) con aproximadamente 200 alumnos, a los que deben sumarse las áreas administrativas y académicas.-

El inmueble está ubicado en el radio urbano de la ciudad de Santa Rosa del Aguaray, Departamento de San Pedro, Barrio Fátima, cuenta con una superficie de 496 m2, y está individualizado en los Registros Públicos con la Matrícula Nº C19/538 del distrito de Santa Rosa de Aguaray, Padrón Nº 1.250. Está situado a una cuadra de la Ruta III "Elizardo Aquino", aproximadamente a cinco cuadras del Hospital General de Santa Rosa del Aguaray, donde funcionará desde el año 2017 el Hospital Escuela de la institución con la asistencia de los alumnos del 4º curso. El edificio es propiedad del Sr. .Kauenhofen quien ha alquilado el local a la firma Agro Forestal Tacuatì S.A. que sublocarà todo el mismo a la FCM UNA. La construcción cuenta con la planta baja, y dos pisos más, actualmente.-

El alquiler de bienes inmuebles por parte del Estado, en carácter de locatario, está regulado en el Capítulo Segundo, "De las Contrataciones Especiales", Sección Tercera, "De la Locación de Bienes Inmuebles", de la Ley Nº 2.051/2.003 "De las Contrataciones Públicas", en los artículos 44 a 47, inclusive.-

Al respecto, el art. 44 referido, Disposiciones Generales, establece que 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.-**

La Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de Marzo de 2.012 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCION MH/SSEAF/UCNT Nº 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44 DE LA LEY 2.051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION".-

Por el art. 3º de esta resolución, se establece que deberán realizarse por el **Proceso de Locación de Inmuebles** aquellas en las que el canon mensual fuere inferior a los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de **Licitación Pública** aquellas cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el art. 44 de la Ley 2.051/03. Llama poderosamente la atención el cambio de la denominación del proceso de contratación en el primer caso, ya que el art. 44 de la ley lo denomina **adjudicación directa** y,

Juan Carlos Barreiro Perrotta
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 8955

sin embargo, en la resolución reglamentaria de la norma, se le denomina **proceso de locación de inmueble**.-

El art. 5º de la Resolución reglamentaria dispone que el Proceso de Locación de Inmuebles puede ser **Locación de Inmueble Determinado**, cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, **sustentada en informes técnicos previos, y Locación de Inmueble Indeterminado**, cuando se considera necesaria la presentación de una o más ofertas a ser evaluadas.-

Si bien la resolución es poco clara al respecto, parece lógico concluir que en el supuesto de un **Proceso de Locación de Inmueble Determinado** – que es el caso de nuestra institución – no hay necesidad de convocar a un llamado y, por ende, llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas, ya que el inmueble ya ha sido **determinado** por la Convocante y, por ende, ya ha aceptado la única oferta del precio del arrendamiento, por lo que, únicamente, habría que dar cumplimiento a lo previsto en el art. 6º de la Resolución reglamentaria que dispone la comunicación a la DNCP a través de la SICP con la remisión de los siguientes documentos:

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;
b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:

   i) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante;
   ii) Los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso que se pretende contratar,
   iii) La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.-

   Para elaborar el dictamen y calcular la estimación de costos respectiva, deberán considerarse los montos promedio de las expensas mensuales o anuales, a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario.-

c) Resolución de la Máxima Autoridad de la entidad que aprueba la locación;
d) Carta invitación estándar con sus Anexos, debidamente completados según el tipo de procedimiento de locación (NO APLICA);
e) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.-

Igualmente, la Convocante deberá dar cumplimiento a lo previsto en el art. 7º que exige que antes de la contratación se cerciore que el inmueble seleccionado no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho de uso y goce temporal del mismo, y que las partes poseen plena capacidad para celebrar contratos. Esto se llama "Certificado de Condiciones de Dominio" del inmueble y es un documento requerido por un Escribano Público ante la Dirección General de los Registros Públicos.-

Juan Carlos Barreiro Perrotta
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 8955

Esta Asesoría recomienda que las observaciones formuladas por el Departamento Técnico y de Mantenimiento de la FCM UNA deben ser cumplidas íntegramente antes de la ocupación física por parte de la institución, y que para acreditar dicha circunstancia, la Fiscalización General de Obras de la FCM UNA a cargo de la FIUNA visite el edificio y haga una evaluación de las condiciones generales del mismo para autorizar su ocupación y si se han satisfecho las observaciones formuladas, debiendo elevar a la autoridad un informe sobre el caso.-

Es mi dictamen.-

Juan Carlos Barreiro Perrotta
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 8955