DICTAMEN SUOC 03/2018

Asunción, 30 de noviembre de 2018-.

"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DEL PPI ID 352.385 – **AD REFERENDUM** bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE.-**

La Sub Unidad Operativa de Contrataciones, dependiente de la Dirección de Contrataciones del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de conformidad a los mandatos legales, procede al estudio para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Proyecto Paraguay Inclusivo Ad Referendum, considerando los siguientes aspectos:

Que, por nota PPI N°81/2018, dirigida a la Sub Unidad Operativa de Contrataciones, el Abg. CARLOS ALBERTO ALVARENGA GIMENEZ, administrador del PPI solicita a esta SUOC realizar las gestiones correspondientes para la Locación de Inmueble Determinado para oficinas del Proyecto Paraguay Inclusivo –Ad Referendum.---- ---------

Que, se ha recibido la Propuesta Económica del Director de la firma NAVESOL S.A., el señor Arq. **VICTOR LEZCANO**, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble-------

Que, el inmueble a ser alquilado se ubica en la siguiente dirección: Vicepresidente Sánchez Nº 669 entre Azara y Luis Alberto de Herrera , individualizada con Cta. Cte. Catastral N° 12-0098-02, con una superficie de terreno aproximada de 1026,70 m2 y superficie construida aproximada de 795 m2.----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) Nº 352.385 como proceso de Locación de Inmueble, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones por un periodo de 12 (doce) meses, comprendiendo así el ejercicio 2019.- ----------

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera (artículos 44º al 47º), establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles.----------

Que, el **Art. 44º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"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, el **Art. 45º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación suscritos con los particulares, en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del locador, con la sola condición de que se les notifique con treinta días calendarios con anticipación"*...----------

Que, el **Art. 46º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"En los contrato de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual al índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el BCP, para el periodo anual del contrato vigente"*...----------

Que, el **Art. 47º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"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 de inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4º de esta Ley hasta por dos periodos consecutivos"*...----------

Que, se halla vigente la **Resolución DNCP N° 458/12**, en virtud de la cual queda derogada la Resolución MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes de Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".----------

Que, en su **Art. 5°** la Resolución ut supra mencionado dispone: "***La Locación de Inmueble Determinado:*** *es el proceso que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentadas en informes técnicos previos*". Así mismo en el Art. 9º dispone... "Los contratos de Locación serán suscritos por un máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario"...----------

En tal sentido, la Resolución que indica los procedimientos y criterios a ser utilizados para la Locación por parte de los organismos y entidades del sector público, en el Art. 6º inc. ***b) requiere de un Dictamen elaborado por la Dirección de Contrataciones*** que deberá contemplar ciertos aspectos, y para su cumplimiento, exponiendo lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con dicho local para el desempeño laboral de los funcionarios del Proyecto Paraguay Inclusivo, dependiente de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como también resguardar los bienes y vehículos utilizados en dicho Proyecto. Adquirir un inmueble para el usufructo de una oficina actualmente tendría un costo superior al que se abona en concepto de alquiler, se sugiere alquilar el Inmueble Ofertado, sito en Vicepresidente Sánchez Nº 669 entre Azara y Luis Alberto de Herrera , individualizada con Cta. Cte. Catastral N° 12-0098-02, con una superficie de terreno aproximada de 1026,70 m2 y superficie construida aproximada de 795 m2, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y la conveniencia de su ubicación.----------

En mención a lo manifestado en los párrafos anteriores y en atención a lo dispuesto en el Art. 44 de la ley 2051 de CONTRATACIONES PUBLICAS, en el presente Dictamen se acredita la necesidad de realizar dicho llamado bajo la modalidad de Locación de Inmueble .----------

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble se hará por el **periodo de 12 (doce) meses** a partir del 01 de enero del año 2019, por un **monto mensual de Gs. 17.554.624.-** (diez y siete millones quinientos cincuenta y cuatro mil seiscientos veinte y cuarto guaraníes) arrojando un **Monto Total de Gs. 210.655.488.- (doscientos diez millones seiscientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho) IVA incluido.**----------

Unidad Operativa de Contrataciones

El concepto de Alquiler mensual consignado precedentemente, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas" y del Art. 32 de la Resolución de la DNCP Nº 458/12, donde se establecen que para la aplicación del procedimiento de Licitación Pública los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, los cuales en el caso particular no son alcanzados.----------

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que en el caso en particular, al realizar la relación Costo-Beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación, que cuentan con una infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios. A más de lo mencionado, tampoco se justificaría el desembolso de una importante suma de dinero para la adquisición de un activo fijo como lo es un bien inmueble, considerando que se trata de un Proyecto que por definición es una actividad con vigencia finita.

Cabe resaltar que el presente procedimiento se realiza Ad Referendum a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación correspondiente al ejercicio fiscal 2019.

Conclusión

En virtud a los documentos obrantes en el expediente y las normas legales vigentes, se considera oportuno proseguir con los trámites inherentes para la emisión de la Resolución Ministerial que:

1º) Autorice a la Sub Unidad Operativa de Contrataciones a proseguir con los trámites inherentes al inicio del llamado "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DEL PPI ID 352.385 – AD REFERENDUM bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE PPI Nº 01/2019, **cuya suscripción del contrato quedará supeditada a la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) a ser afectado al presente proceso, luego de la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación correspondiente al ejercicio fiscal 2019 el Plan Financiero respectivo, con una vigencia del 01 de Enero del 2019 al 31 de diciembre de 2019.-**

C.P. RAQUEL LANERI VIDAL
Jefa
Sub Unidad Operativa de Contrataciones - DINCAP

Econ. ESDRAS GALLAGHER C.
Director
Dirección de Contrataciones del MAG