UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN
Facultad de Ciencias Médicas
Departamento de Contrataciones Públicas
24 ENE 2018
Nº: 198 Firma:
Hora: 12:05 Aclaración:

Dictamen Nº 12/2.018.-

AL : **Lic. Liz Raquel Duarte,** Jefa
Departamento de Contrataciones Públicas - 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 01/2018 "Alquiler de Inmueble para la Filial Santa Rosa del Aguaray – Ad Referendum Presupuesto 2018", ID Nº 340.657, 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 : 24 de Enero de 2018.-

.....

Visto el pedido de dictamen formulado por la Lic. Liz Raquel Duarte, Jefa de la UOC, respecto a un pedido elevado por el Lic. César Lòpez Colmàn, Administrador de la FCM UNA, a la Mgter. Griselda Bispo Escobar, Directora 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 previsto al efecto por la Ley Nº 2051/03.-

El monto total de esta contratación será de G. **685.850.000** que representa un canon mensual de **G. 62.350.000** y que tendrá una vigencia del 1 de Febrero de 2018 al 31 de Diciembre de 2018.-

Se informa que a partir del año 2018, entrará en funciones el 5º Curso de la referida Carrera de Medicina, es decir, el edificio en cuestión tendrá que albergar del 1º al 5º Curso, inclusive, además de las oficinas administrativas y académicas necesarias para el funcionamiento de la dependencia educativa superior, así como a los alumnos del Curso Propedéutico de Ingreso a la Carrera de Medicina a partir del 2º Semestre del año en curso.-

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 a las observaciones formuladas oportunamente por el Depto. Técnico y Mantenimiento de la FCM UNA, bajo el apercibimiento que si el locador no realiza estos cambios en el plazo de 30 días, la FCM UNA lo realizará, por cuenta y orden del locador, y el precio de dichas adecuaciones será imputado al canon mensual hasta que la institución se haga íntegro pago de lo invertido.-

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

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 2018 entrará en funcionamiento el 5º curso de la carrera de Medicina, más los participantes del Cursillo de ingreso a partir del segundo semestre del 2018, y, prácticamente, no existe en la localidad otro edificio semejante que pueda albergar cinco cursos (del 1º al 5º) con aproximadamente 250 alumnos, a los que deben sumarse el personal de las áreas administrativas y académicas, y los señalados participantes del Curso Propedéutico de Ingreso a partir de Agosto de 2018.-

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 funciona 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. Elwen Zacharias Kauenhof en 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

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

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, 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

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

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.-

Una vez que se firme el contrato de locación del inmueble, a los 30 días de su inicio, el Depto. Técnico y de Mantenimiento deberá realizar una visita de inspección a fin de comprobar si el locatario ha cumplido con las obligaciones asumidas en relación a las observaciones legales y técnicas realizadas oportunamente, y elevar ese informe a la superioridad con el objeto de evaluar el procedimiento a adoptar si no hubiere cumplido o lo hubiere hecho de forma parcial.-

Es mi dictamen.-

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