DICTAMEN N.° 01/2023

Coronel Oviedo, 24 de febrero 2023

REFERENCIA: LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DEPOSITO DE LA FACULTAD CIENCIAS DE LA PRODUCCION SEDE CENTRAL - ID N° 424807

Señora:
Mv. Rossana Morales de González
Decana de la Facultad Ciencias de la Producción
Universidad Nacional De Caaguazú
Presente

La Dirección de Contrataciones de la Facultad Ciencias de la Produccion, 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 Deposito de la Institución, considerando los siguientes aspectos:

Por memo de la Dirección Administrativa, solicita a esta Dirección el pedido de inicio de los tramites de la locación de inmueble determinado, con vigencia de 10 meses a partir de la firma del contrato. ----------

Que, se ha recibido la Carta de Oferta de Alquiler del Señor Gustavo Max Villalba Representante del Condominio Don Alejandro, poniendo a conocimiento los detalles mas resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble. ----------

Que, el Inmueble a ser Alquilado se encuentra ubicado en las **calles Dr. Ignacio A. Pane c/ Carlos Antonio López de la Ciudad de Coronel Oviedo – Cta. Cte. N° 00250-21-0022-05-00-00/002**, con superficie de 12x20m2. ----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble según Decreto 5174 en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera un Contrato, por un periodo de 10 (Diez) meses, comprendido así el Ejercicio 2023. --------

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

Que, el **Art. 44°** 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.45°** 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, c la sola condición de que se les notifique con treinta días calendarios con anticipación". ----------

Que, el **Art. 47**° 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. 42 de esta Ley hasta por dos periodos consecutivos".----------

Se halla vigente la Resolución DNCP N° 1494/2018, de fecha 25 de abril del corriente, en virtud de la cual queda derogada la Resolución N° 458/2012 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas". Así como el Proceso de Renovación de Contratos de Locación. ----------

Que, en su Art. 1° .- "Establece el procedimiento para la Locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de locación de inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil(1000) jornales mínimos legales.----------

Cuando el canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse por medio de uno de los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 de la Ley N° 2051/2003. ----------

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. 42 inc. a) 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: El pedido obedece a la necesidad de que, la Institución necesita un inmueble donde pueda funcionar como Deposito para el resguardo de los bienes patrimoniales, así como alimentos para los animales Balanceados, los abonos y fertilizantes, con que cuenta la Institución, así mismo es necesario que la misma sea un lugar amplio y seguro para el resguardo de dichos bienes, vital por la naturaleza de nuestra Institución. En ese sentido, el inmueble se encuentra ubicado en la zona urbana en el centro mismo de la cuidad de Coronel Oviedo, permitiendo así su fácil acceso y, cumpliendo con los requerimientos y cercana a las instalaciones donde se desarrollan las actividades académicas, el inmueble cuenta con un depósito cerrado, amplio para el resguardo de los bienes pertenecientes a la

Institución, como así también cuenta con portón eléctrico para el fácil acceso de vehículos, estacionamiento interno.----------

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 Determinado conforme Resolución DNCP N° 4441/2021. -----

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble ofertado por CONDONIMIO DON ALEJANDRO se hará por un periodo de 10 (diez) meses a partir de la firma del Contrato, por un **monto mensual de Gs. 3.255.000** (guaraníes tres millones doscientos cincuenta y cinco mil) arrojando un **Monto Total de Gs. 32.550.000** (guaraníes Treinta y dos millones quinientos cincuenta mil) IVA incluido, El concepto de Alquiler mensual consignado precedentemente, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas", 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. Que el precio de la locación estipulado por el locador es razonable y acorde con el margen corriente de lo que se cobra normalmente en la zona. Como así el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales conforme al comprobante de Ingreso N° 0947245 de la Municipalidad de Coronel Oviedo. ----------
La capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03. ----------
Por lo tanto, podemos precisar que el inmueble satisface las especificaciones y requerimientos llenando las expectativas de las autoridades en cuanto a la infraestructura, instalación, espacio y ubicación, en mira al cumplimiento de los fines de esta Institución, optando así por esta oferta en virtud a las razones técnicas mencionadas más arriba. ----------

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 realizadas en la Institución.----------
En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, la Dirección de Contrataciones de la FCP, emite el Dictamen Favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL DEPOSITO DE FACULTAD CIENCIAS DE LA PRODUCCION – SEDE CENTRAL, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO CON ID N° 424807. ----------