Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

Asunción, 16 de julio de 2021.-

Dictamen D.C./A.L. N° 107/2021

I. Antecedentes.-

El proceso ***Locación de Inmueble MAG N° 09/2021 para la*** **"Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas del MAG – Piso 10" - Plurianual - ID N° 400.267, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO,** *fue iniciado a petición de la Dirección Administrativa del MAG por Expediente N° 15.596/21 y Nota que se remite a la Dirección de Contrataciones, dicha área requirente que ha remitido la conformidad y documentaciones respaldatorias con de la estimación de costos, por Nota, así como el Dictamen C.M. N° 23/2021 emitido por la Jefatura de Compras Menores de esta Dirección, así como también la Carta Oferta de fecha 09 de julio del corriente, por parte de la* ***Firma SACHA S.A. Comercial Industrial e Inmobiliaria,*** *en la cual presenta su propuesta de alquiler de espacio físico determinado correspondiente a un Inmueble situado sobre la calle Yegros N° 537 e/ 25 de Mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, Piso 4 del Edificio San Rafael, Piso 10 .*----------

Cabe señalar también lo expresado en la Providencia interna C.M. N° 37/2021 por parte del Departamento de Compras Menores - UOC - donde manifiesta lo siguiente: "..... solicita la emisión del Dictamen Legal correspondiente para proseguir con los trámites pertinentes para la Resolución de la Máxima Autoridad que **Aprueba el Procedimiento de Selección y Adjudicación del Llamado "Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas del MAG – Piso 10" - Plurianual - ID N° 400.267, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO.**----------

Asimismo obra en el expediente la presentación del formulario de oferta y cumplimiento por parte de la ***Firma SACHA S.A. Comercial Industrial e Inmobiliaria,*** que dicho Inmueble a ser alquilado no posee gravámenes o restricciones y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares, no adeuda impuesto municipales, y el cumplimiento del art. 40 de la Ley 2051/03 y la constancia de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos" ante la CGR así como su garantía de mantenimiento de ofertas.----------

Se acompaña el formulario proforma de estimación de precios de referencia por el encargado del área requirente, de modo a detallar los datos de las fuentes y mecanismos utilizados para la construcción de los Precios Referenciales. Dicho formulario es un documento proforma elaborado por la UOC que acompañara a los Dictámenes de modo a facilitar el análisis de los datos de interés sobre las fuentes y procedimientos de documentaciones respaldatorias, por lo cual pueden ir sufriendo modificaciones según necesidad con el fin de garantizar la publicidad y transparencia.----------

Considerando los mandatos normativos, artículo 15° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la Estimación del Costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios (...); el artículo 2° la Resolución DNCP N.º 1890/20 "Por la cual se Regula la Estimación de Precios y su Publicidad en los Procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco de La Ley 2051/03", así como el Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Art. 7°.- Funciones, inciso g) *"Elaborar los pliegos particulares para cada contratación en coordinación con las dependencias solicitante* (...), se analiza seguidamente los siguientes puntos:----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

II. Contenido Legal.-

Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", artículo 4° que establece los **PRINCIPIOS DE ECONOMÍA Y EFICIENCIA**, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.----------

Conforme a la **Resolución DNCP N° 2113/2021** de fecha 20 de mayo de 2021, por la cual se reglamentan los procedimientos de Locación y Renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el **articulo N° 44 de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"** y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018, en consideración a lo dispuesto en el art. 11 inc. b) "el dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el art. 8 de la presente resolución".----------*

Art. 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble

a-) La Individualización de cada inmueble a ser arrendado.-

Espacio físico determinado correspondiente a un Inmueble que será destinado como oficinas dependientes del MAG, situado sobre la calle Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá de la Ciudad de Asunción, Edificio San Rafael, Piso 10, con Cta. Cte. Ctral. N° 11.0038.09/10002-.

b-) La Justificación: Se debe fundamentar porque los inmuebles a ser arrendados son los únicos que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.-

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con dicho inmueble, a ser usufructuado como oficinas del Ministerio, El pedido obedece a la necesidad de contar con espacio físico suficiente para el desarrollo óptimo de las actividades, se sugiere alquilar el inmueble ubicado en el *Inmueble situado sobre la Calle Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Cora, Edificio San Rafael, Piso N° 10, de la Ciudad de Asunción,* con Cta. Cte. Ctral. N° 11.0038.09/10002. Considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que es conveniente debido a que dicho Inmueble será utilizado como oficinas de la Institución, ya que es conveniente debido a que la mayor concentración de las Oficinas dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería se concentran en el Edificio San Rafael, facilitando así los trabajos diarios para la obtención de los objetivos Institucionales.

c-) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías.-

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE:

El costo mensual del canon, hacen que, en este caso en particular, al realizar la relación costo – beneficio entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY

requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y que la Institución prevé economizar los recursos destinado al rubro de Alquileres y el concerniente formulario proforma de estimación de precios de referencia por el encargado del área requirente, de modo a detallar los datos de las fuentes y mecanismos utilizados para la construcción de los Precios Referenciales.

Firma SACHA S.A. Comercial Industrial e Inmobiliaria.

Item	DETALLES	Cantidad	Unid. de Medida	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)
1	"Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del VMA - Piso 4" - Plurianual – ID N° 399.967.-	24	MES	9.450.000	226.800.000

Cabe señalar que según los precios de alquileres en la zona están en montos u ofertas superiores de lo estipulado en el mercado inmobiliario y de lo ofertado por la firma propietaria de este proceso de locación de inmueble determinado según cuadro señalado precedentemente y que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acordes a los valores promedios de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos establecidos como limites.-

d-) El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles.-

Cabe señalar que conforme al análisis documental presentado por el Oferente – Propietario del Inmueble y que obra en el presente expediente que demuestra que dicho inmueble a ser arrendado No posee Gravámenes Ni Restricciones que pudieren afectar al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que No cuenta con anotaciones de medidas cautelares. (anotación de litis, embargo, remate o similar)

e-) Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.-

Que conforme a las documentaciones presentadas por el propietario del inmueble presenta su Impuesto Inmobiliario de la Ciudad de Asunción por ende No adeuda Impuestos Municipales, presenta también su Certificado de Cumplimiento Tributario, no adeuda ningún otro tributo concerniente al presente proceso.

f-) La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03.-

Presenta su Declaración Jurada de No hallarse comprendido en el artículo 40 de la Ley 2051/03, en base a los criterios que establece que la convocante confirma que el oferente no se encuentra comprendido en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, Inc. "a" y "b" de la Ley 2051/03.-

Según se verificó en el SINARH, respecto al firmante de la oferta, representante legal, y al propietario, y se constato que no se encuentran registrados como funcionarios públicos, para el efecto, se adjunta al presente legajo el Reporte emitido por el Sistema – Modulo de Legajos del Ministerio de Hacienda.-

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY

Por la cual el propietario posee la Calificación de la Capacidad Legal del oferente con respecto a la prohibición prevista en los incisos "A" y "B" del Art. 40 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".-

Conforme al análisis realizado precedentemente, se acredita que el/los oferentes, NO se encuentran comprendidos en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, de la Ley 2051/03.-

El detalle y las actuaciones correspondientes obran en el legajo del llamado, que forma parte de la presente.-

g-) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.-

Cabe señalar que conforme al análisis documental presentado por el Oferente – Propietario del Inmueble y que obra en el presente expediente la constancia de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos" ante la CGR así como su garantía de mantenimiento de ofertas.

Así mismo, la **Ley 2051/2003, artículo 15.- ESTIMACIÓN DE COSTO,** establece que: Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios.----------

En la estimación del costo de cada operación, los organismos, las entidades y las municipalidades tomarán en cuenta, desde el momento de la convocatoria al procedimiento de adjudicación que corresponda, todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para su operación, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.----------

La estimación de costos se realizará sobre el valor de cada contrato durante todo el período de vigencia, incluidas eventuales prórrogas o ampliaciones. En los contratos de adquisiciones, locaciones y servicios de plazo superior a dos ejercicios fiscales, la estimación se hará basándose en el pago mensual previsto, multiplicado por veinticuatro. En el caso de contratos de obras públicas cuya vigencia exceda un ejercicio fiscal, la estimación de costos considerará todo el plazo de su duración.----------

Además, como condición previa para iniciar cualquier procedimiento de contratación según la naturaleza del proyecto, las Convocantes deberán contar con el estudio, diseños, incluidos planos y cálculos, especificaciones generales y técnicas, debidamente concluidos, y en todos los casos, con la programación, los presupuestos y demás documentos que se consideren necesarios. Los contratos llave en mano en los que el diseño es responsabilidad del contratista, quedan excluidos de la obligación respectiva.----------

El **Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Art. 7°.- FUNCIONES**, inciso g) reza: *Elaborar los pliegos particulares para cada contratación en coordinación con las dependencias solicitantes*, tramitar la difusión del llamado, invitaciones y publicación de los pliegos, responder a las aclaraciones y comunicar las adendas, recibir y custodiar las ofertas recibidas, llevar adelante el acto de apertura de ofertas, someterlas a consideración del Comité de Evaluación y elevar el informe de evaluación a la autoridad competente de la Convocante para la toma de decisión.----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

La **Resolución DNCP Nº 1890/20**, en su **artículo 2º PUBLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DE COSTOS Y SUS ANTECEDENTES,** dispone que las Convocantes deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia. En los procedimientos de Contratación por Vía de la Excepción con Aviso de Intención, las Convocantes deberán publicar los citados documentos al momento de la comunicación de la Contratación.----------

III. Consideraciones.-

Que en base a las normativas expuestas, cada área solicitante, independientemente de su calidad de administrador de contrato o no, se constituye en la dependencia técnica con capacidad para elaborar un estudio de precios de referencia en base a sus necesidades, considerando las características e incidencias del mercado que puedan afectar el precio de referencia, constituyendo este Dictamen un parecer sobre la aplicación de la Guía de Elaboración de Precios de Referencia, en tanto que la veracidad y autenticidad de las documentaciones elevadas en los términos y condiciones normativas es exclusiva responsabilidad de cada área solicitante y/o administrador del contrato, ya que toda la información es referencial y se somete al análisis posterior por parte de la DNCP.----------

En ese sentido, se procede al análisis del cumplimiento de la formalidades administrativa y legales exigidas por la Resolución DNCP N°1890/2020, Anexo, GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES, EN LAS CONTRATACIONES REGULADAS POR LA LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.----------

Se verifica la existencia de tres precios obtenidos por medios comprobables conforme a los datos coincidentes entre el formulario proforma de estimación de precios de referencia y las documentaciones respiratorias remitidas. Respecto a los servicios conexos: se contempla los mismos por separado según el detalle abajo referido/no se contempla los servicios conexos por no ser requeridos para el presente llamado.----------

Los precios referenciales se obtuvieron de la siguiente manera:----------

Firma SACHA S.A. Comercial Industrial e Inmobiliaria ,.----------

Item	DETALLES	Cantidad	Unid. de Medida	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)
1	"Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del VMA - Piso 4" - Plurianual – ID N° 399.967.-	24	MES	9.450.000	226.800.000

Siendo la vigencia del presente llamado por un periodo de (24) veinte y cuatro meses desde la suscripción del contrato; cabe señalar que se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 316/21.----------

La verificación realizada por esta Unidad Operativa de Contrataciones versa exclusivamente sobre la verificación de la aplicación correcta de la metodología estipulada en la Guía para la Elaboración de Precios

de Referencia Resolución 1890/2020, correspondiendo a cada administrador de contrato y/o área solicitante elevar los documentos respaldatorios considerando cualquier otra característica del mercado, debiendo garantizar la razonabilidad y ejecutabilidad de los precios, con el objetivo de dar cumplimiento al artículo 4° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que establece a los Principios de Economía y Eficiencia, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.----------

IV. Conclusiones.-

Que, conforme se ha expresado anteriormente, y en mérito de las documentaciones obrantes en el expediente, se aprecia la aplicación correcta por parte del área requirente de la metodología estipulada en la Guía para la Elaboración de Precios de Referencia conforme al Anexo integrante de la Resolución 1890/2020, se ha analizado el debido cumplimiento de las normativas expuestas más arriba; en ese contexto, y considerando las disposiciones que rigen la materia, y demás normas aplicables, es parecer de esta Dirección y el Dpto. de Asesoría Legal, salvo mejor parecer de la máxima autoridad, que corresponde vía Resolución Ministerial:----------

Autorizar y Aprobar: **el Procedimiento de Selección del Inmueble y la *Adjudicación*** *del Llamado;* ***Locación de Inmueble MAG N° 09/2021 para la*** **"Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas del MAG – Piso 10" - Plurianual - ID N° 400.267, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO,** *a la* ***Firma SACHA S.A. Comercial Industrial e Inmobiliaria,*** propietaria del Inmueble; por un periodo de (24) veinte y cuatro meses desde la suscripción del contrato, por un **Monto Mensual de Gs. 9.450.000 (guaraníes nueve millones cuatrocientos cincuenta mil) IVA Incluido**, arrojando un **Monto Total de Gs. 226.800.000 (guaraníes doscientos veinte y seis millones ochocientos mil) IVA Incluido.**----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Abog. ALCIDES ANICETO BENITEZ MENDIETA.-
Jefe del Departamento de Asesoria Legal.-
Dirección de Contrataciones – M.A.G.-

A LA DIRECCION DE CONTRATACIONES
Téngase por Dictamen, Salvo Mejor Parecer.-