DICTAMEN UOC 01/2016

Asunción, 01 de marzo de 2016-.

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 oficina, considerando los siguientes aspectos:

Que, en fecha 23 de febrero del presente año se ha recibido la Carta de Oferta de Alquiler del Propietario **ANDRES A. ALVAREZ NÚÑEZ** con C.I. N° 2.506.412, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble----------

Que, por nota de fecha 24 de febrero del año en curso, el Director de Contrataciones del MAG solicita al Director General de Administración y Finanzas del MAG la aprobación vía Resolución Ministerial para el procedimiento del llamado de Locación de Inmueble Determinado. ----------

Que, en fecha 03 de marzo se emite la Resolución Nº 289 que dice "...Apruébese el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado para el llamado de ***"ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA – PLURIANUAL – MAG Nº 01/2016"*** por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, a partir del 27 de abril de 2016 al 27 de abril de 2018...".----------

Que, el inmueble a ser alquilado se ubica en la siguiente dirección: Ayolas Nº 473 esquina Estrella de la ciudad de Asunción, Piso 6 del Edificio Estrella, con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0424-14-06-00. ----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera el Contrato Plurianual, por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, comprendiendo así los ejercicios 2016, 2017 y 2018.----------

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"...*----

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY

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 Unidad Operativa de Contrataciones que deberá contemplar ciertos aspectos, y para su cumplimiento, exponiendo lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con oficinas para la Dirección de Asesoría Jurídica y, que adquirir un inmueble para el usufructo de oficinas actualmente tendría un costo superior al que se abona en concepto de alquiler, se sugiere alquilar el Inmueble Ofertado, sito en la calle Ayolas Nº 473 esquina Estrella de la ciudad de Asunción, específicamente en el Piso 6 del Edificio Estrella, con Cta. Cte. Catastral N º 10-0424-14-06-00, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y la conveniencia de su ubicación dentro de las proximidades del Edificio Central del Ministerio de Agricultura (MAG) así como del Palacio de Justicia,

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

facilitando de esta manera los trámites tanto administrativos como judiciales realizados por los profesionales integrantes de esta dependencia Ministerial.----------

En mención a los 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 con la firma **ANDRES A. ALVAREZ NÚÑEZ** se hará por el **periodo de 24 (veinticuatro meses)** a partir de la suscripción del contrato, por un **monto mensual de Gs. 22.000.000** (guaraníes, veintidós millones) arrojando un **Monto Total de Gs. 528.000.000 (guaraníes, quinientos veintiocho millones) 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" 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.----------

En el caso particular, el valor total de contratar por el término de 24 (veinticuatro meses) por un **monto mensual de Gs. 22.000.000** (guaraníes, veintidós millones) **IVA incluido**, por el inmueble que comprende 250,56 m2 de dimensión total, con instalación eléctrica, amoblado, entre otros detalles que posibilitan el normal y total desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios.----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, la Dirección de Contrataciones del MAG, emite el Dictamen Favorable , para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DEL MAG – PLURIANUAL"** con **I.D Nº 306.398**, bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 01/2016**.--------

SRA. FATIMA SANTANDER
Responsable
Departamento de Compras Menores

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY

ABOG. CARLOS A. OCAMPOS
Director
Dirección de Contrataciones del MAG

CO/ao