Misión: Promover la producción agropecuaria y forestal, el fortalecimiento de la agricultura familiar, la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza rural, ofreciendo servicios de calidad con enfoque inclusivo y territorial, respetando las características socioculturales de género, generación y en armonía con el ambiente.

DICTAMEN UOC 16/2016

Asunción, 05 de setiembre 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 para oficinas, considerando los siguientes aspectos:

Que, se ha recibido las Propuestas de las siguientes de firmas; **MTA S.A, RAQUEL SARAGUSTI DE PEREIRA, MARIA CONCEPCION TORRENS, UNIVERSO DE SEGUROS S.A y LATIN S.A**.----------

Que, por nota en fecha 31 de agosto del año en curso, la Dirección Administrativa solicita a la Dirección General de Administración y Finanzas el inicio del proceso del llamado de Locación de Inmueble para el "**ALQUILER DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL"** de las firmas mencionadas más arriba.----------

Que, por nota en fecha 31 de agosto del año en curso, la Dirección Administrativa solicita a la Dirección de Contrataciones la **INCLUSION del PAC**, en el Objeto de Gasto 251 "Alquileres de Edificios y Locales" para el Llamado de "**ALQUILER DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL"**, por un monto mensual de **Gs. 57.272.079 (guaraníes cincuenta y siete millones doscientos setenta y dos mil setenta y nueve)**, totalizando la suma de Gs. **687.264.948 (guaraníes seiscientos ochenta y siete millones doscientos sesenta y cuatro mil novecientos cuarenta y ocho)**, por el periodo de 12 (doce) meses, abarcando los ejercicios 2016 y 2017.----------

Que, por nota en fecha 01 de setiembre del año en curso, la Dirección de Contrataciones solicita a la Dirección Administrativa y por su intermedio al Departamento de Obras del MAG, **INFORMES TÉCNICOS** de las propuestas presentadas para el llamado en cuestión, a fin de dar cumplimiento a las Resolución DNCP Nº 458 de fecha 14 de marzo de 2012, artículo 5º LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO inc. a) que dispone: *"Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad a alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentadas en Informes Técnicos previos"*.----------

Por Memorando de fecha 02 de setiembre, el Departamento de Obras remite a la Dirección de Contrataciones los Informes Técnicos de las firmas MTA S.A, Raquel Saragusti de Pereira, María Concepción Torrens, Universo de Seguros S.A y Latín S.A, concluyendo que los mismos ***se encuentran con las condiciones técnicas en cuanto espacio físico, iluminación natural, servicios higiénicos, agua corriente, iluminación y que se están acorde a la demanda de espacio físico para las funciones previstas.***

Que, los inmuebles a ser locados se ubican en Yegros Nº 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá del Edificio San Rafael para las siguientes firmas: **RAQUEL SARAGUSTI DE PEREIRA** (Piso 7, oficina 1 (A)**, MARIA CONCEPCION TORRENS** (Piso 7, oficina 2 (B))**, UNIVERSO DE SEGUROS S.A** (Piso 12, oficina 1, 2 y 3) **y LATIN S.A**. (Piso 9) y; Yegros Nº 471 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá para la firma **MTA S.A**, (usufructuado por el Departamento de Patrimonio).-------

Visión: Ser la institución del Estado que lidera en forma eficiente y eficaz el ámbito agrario paraguayo, para lograr que sea inclusivo y competitivo en los diferentes segmentos

Misión: Promover la producción agropecuaria y forestal, el fortalecimiento de la agricultura familiar, la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza rural, ofreciendo servicios de calidad con enfoque inclusivo y territorial, respetando las características socioculturales de género, generación y en armonía con el ambiente.

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones como proceso de Locación de Inmueble, consolidado en un solo llamado, si bien afecta a distintas dependencias de esta Cartera de Estado, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera los Contratos Plurianuales, por un periodo de 12 (doce) meses para cada firma en cuestión, comprendiendo así los ejercicios 2016 y 2017.----------

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, 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 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 contrato 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, teniendo en cuenta el Informe Técnico 07/15 presentado, se expone:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto que, adquirir un Edificio se torna difícil debido a que no se cuenta con la Disponibilidad Presupuestaria suficiente y representa un importante costo; y por sobre todo MAG no puede quedarse sin funcionamiento. En mención a lo manifestado en los párrafos anteriores y en atención al Informe Técnico emitido por el Dpto. de Obras.----------

PLAZOS Y COSTOS: La Locación de los Inmuebles con las firmas: **MTA S.A, RAQUEL SARAGUSTI DE PEREIRA, MARIA CONCEPCION TORRENS, UNIVERSO DE SEGUROS S.A y LATIN S.A** se harán por un periodo de 12 (doce meses), por un monto mensual total de Gs. **57.272.079 (guaraníes, cincuenta y siete millones doscientos setenta y dos mil setenta y nueve)**, arrojando un monto total de acuerdo al periodo de Gs. **687.264.948 (guaraníes, seiscientos ochenta y siete millones doscientos sesenta y cuatro mil, novecientos cuarenta y ocho**.----------

El costo del 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, que establecen que para la aplicación del procedimiento de Licitación Pública los cánones mensuales deben

Visión: Ser la institución del Estado que lidera en forma eficiente y eficaz el ámbito agrario paraguayo, para lograr que sea inclusivo y competitivo en los diferentes segmentos

Misión: Promover la producción agropecuaria y forestal, el fortalecimiento de la agricultura familiar, la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza rural, ofreciendo servicios de calidad con enfoque inclusivo y territorial, respetando las características socioculturales de género, generación y en armonía con el ambiente.

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 la infraestructura acorde a los 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 destinados al rubro Alquileres .----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Dirección de Contrataciones del MAG, emite el Dictamen, para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL" ID 317.117**, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 04/2016.----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

Ing. Com. Alejandra Obregón
Técnica
Departamento de Compras Menores

Sra. Fátima Santander
Responsable
Departamento de Compras Menores

Abg. Carlos A. Ocampos
Director
Dirección de Contrataciones

CO/ao

Visión: Ser la institución del Estado que lidera en forma eficiente y eficaz el ámbito agrario paraguayo, para lograr que sea inclusivo y competitivo en los diferentes segmentos