Dictamen N°46/2.015 .-

AL : **C.P. Mónica Aguero,** Directora
Dirección de Administración y Finanzas - FCM/UNA.-

DEL: **Lic. Liz Raquel Duarte,** Jefa
Unidad Operativa de Contrataciones FCM/UNA

: **Abog. Juan Carlos Barreiro Perrotta**, Asesor Jurídico
Decanato – Unidad Operativa de Contrataciones – FCM/UNA

REF. : Dictamen Legal sobre el Alquiler de Inmueble a la firma sublocadora **AGRO FORESTAL TACUATI S.A.** para el funcionamiento de la Filial Santa Rosa del Aguaray de la Facultad de Ciencias Médicas.-

FECHA : 24 de marzo de 2.015.-

.....

Visto el pedido de dictamen formulado por la Lic. Liz Raquel Duarte, Jefa de la Unidad Operativa de Contrataciones, en relación a una eventual Contratación de Alquiler de Inmueble Determinado Nº 02/2.015 para el Alquiler de Inmueble para el funcionamiento de los dos primeros cursos (1º y 2º cursos) de la Carrera de Medicina de la Filial de Santa Rosa de Aguaray de la Facultad de Ciencias Médicas a la firma social Agro Forestal Tacuatì S.A., sub locador del referido inmueble.-

La FCM/UNA requiere contratar la locación de un inmueble en la ciudad de Santa Rosa del Aguaray, Departamento de San Pedro, para el funcionamiento de la primera Filial de la misma, constituida actualmente por los dos primeros cursos (1º y 2º cursos) básicos y despachos de Director y secretaría y demás. El 1er. Curso ya funcionó el año pasado en el inmueble del Sr. Kauenhofen, mediante el aporte personal del Prof. Dr. José Nicolás Lezcano Arias a la FCM/UNA quien se hizo cargo del pago del canon del alquiler por todo el año en carácter donación, y, para este año, el propietario, ha ampliado y concluido la construcción del segundo nivel del edificio con lo cual podrán funcionar perfectamente los dos cursos en el referido predio, lo que facilita y simplifica la atención de los dos cursos al reunirlos en un mismo local.-

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 ubicado a una cuadra de la Ruta III "Elizardo Aquino", aproximadamente a cinco cuadras del Hospital General de Santa Rosa del Aguaray, donde funcionará próximamente el Hospital Escuela de la institución. Al lado del predio del Hospital referido, la Facultad ha recibido en donación un inmueble por parte de la Municipalidad de la ciudad, donde se levantará el edificio propio de la Filial de Santa Rosa del

Juan Carlos Barreiro Perrotta
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 8965

Aguaray, y cuyo proyecto ejecutivo ya fue adjudicado en el procedimiento de contratación correspondiente.-

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 N° 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 N° 458/12 de fecha 14 de Marzo de 2.012 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCION MH/SSEAF/UCNT N° 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. 3° 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 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. 5° 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. 6° 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;

Juan Carlos Barreiro Perrotta
Abogado
Mat. C.S.J. N° 9855

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 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.-

La vigencia del contrato de locación será de un año a partir de la firma del mismo.-

Es mi dictamen.-

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

Lic. L... Duarte