DIRECCION DE CONTRATACIONES

DICTAMEN D.C. 182 /2020

Asunción, 30 de noviembre de 2020.-

LOCACION DE INMUEBLES MAG N°: 12/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO – ALQUILER DE INSTALACIONES PARA ASIENTO DE OFICINA REGIONAL DE LA DEAG (ALAT) – VILLETA – DPTO CENTRAL"- AD-REFERENDUM.- I.D N°388.239

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:

Por nota, de fecha 12 de noviembre la Dirección de Extensión Agraria, solicita a esta Dirección el inicio de los trámites de la locación de inmueble determinado, con vigencia de 12 meses a partir de la suscripción del contrato.

Que, se ha recibido la Carta de Oferta de Alquiler de fecha 13 de noviembre, la **SRA. LIMPIA BERDUM**, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble.

Que, por nota, la Dirección de Contrataciones del MAG solicita la aprobación vía Resolución Ministerial para el procedimiento del llamado de Locación de Inmueble Determinado.

Que, el inmueble a ser alquilado se encuentra ubicado en la localidad de Villeta, desvío camino Nueva Italia – Compañía Tacuruty – Departamento Central. Con una superficie de 10.321 m2, finca N° 5459, Cta. Cte. Catastral N° 5654, la misma consta de salón con ventilador de techo, baño moderno, cocina, entrada vehicular, con todos los servicios necesarios----------

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 un Contrato, por un periodo de 12 (doce) meses, cabe señalar que el presente llamado es Ad- Referéndum a la aprobación del Presupuesto General de la Nación 2021.-

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, 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"...*

*Se halla vigente la Resolución **DNCP N° 1494/2018**, de fecha 25 de abril del corriente, por la cual se reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Bienes Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y se abroga la Resolución DNCP N°458/12.*

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. 4º 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: Visto la necesidad de contar con dicho predio para la Oficina de la Agencia Local, dependiente de la Dirección de Extensión Agraria, dicha oficina albergara a técnicos que estarán brindando servicio de apoyo técnico a la población de esa localidad, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la institución, en cuanto al espacio físico, facilitando está el servicio que realiza los extensionistas con los productores de la zona.

El pedido obedece a la necesidad de contar con dicho inmueble, considerando total adecuación de la propiedad a la necesidad de esta entidad, ya que es conveniente debido a que estas oficina son utilizadas como oficinas dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería, reuniendo las necesidades de la Institución, en cuanto a espacio interno, iluminado naturalmente por medio de las ventanas dispuesta hacia el exterior y a la vez facilitando los trabajos diarios para la obtención de los objetivos institucionales.

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.

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble ofertado por la **LIMPIA BERDUM.** Se hará por un **periodo de 12 (doce)** meses a partir de la suscripción del contrato, por un **monto mensual de (Gs. 1.050.000)** Guaraníes UN MILLON CINCUENTA MIL, IVA incluido; arrojando un **Monto Total de (Gs. 12.600.000)** Guaraníes DOCE MILLONES SEISCIENTOS 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" y del Art. 1° de la Resolución de la DNCP Nº 1494/18, 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 realizadas en la Institución.

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 **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA ASIENTO DE OFICINA REGIONAL DE LA DEAG- VILLETA- DPTO. CENTRAL**, bajo la modalidad de **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG Nº L.C. N°12/2020.-**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

ABG. EDUARDO ORTIZ
Asesor Legal
Dirección de Contrataciones