Asunción, 29 de noviembre del 2023.-

Ref. al Exp. 29613/2023 – Renovación de Alquiler de Inmueble determinado para oficinas de la DINCAP – ID N° 404.061.-

DICTAMEN SUOC N° 01/2023

A LA DIRECCION DE CONTRATACIONES DEL MAG:

OBJETO DEL EXPEDIENTE:

Con relación al expediente de la referencia, en el marco del llamado de RENOVACIÓN DE ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DINCAP ID N° 404.061, se emite el siguiente parecer: - - - - - - - - - - - - - - - - -----

CONSIDERANDO:

Que, a fs. 010 obra la Nota Nº 0069/2023 de fecha 16 de agosto de 2023, por la cual el Lic. Victor Dario Alvarenga, Jefe del Departamento Administrativo de la DINCAP, solicita el inicio de los trámites para la Renovación de Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas de la DINCAP ID N° 404.06. ----------

Que, a fs. 27 obra nota del Sr. Juan Carlos Espínola Ferroni, con CI N° 353298, en calidad de propietario, donde manifiesta su conformidad para la renovación del alquiler de un inmueble de su propiedad----------

Que, el crédito presupuestario necesario para la presente renovación se encuentra previsto en el objeto de gasto 250, "Alquileres y Derechos", según consta en el Formulario G04: Plurianual, obrante a fojas 18. ----------

Que, al respecto la Ley de Contrataciones establece en su ***Art. 44°*** *de la* ***Ley "De Contrataciones Públicas"****,: "DISPOSICIONES GENERALES. ...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° 1494/2018****, por la cual se reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de Bienes Inmuebles*

establecidos en el artículo 44° de la ley 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" y se abroga la resolución DNCP N° 458/2012. ----------

*Que, en su **Art. 8°** la Resolución ut supra mencionada establece que los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Art. 46 y 47 de la Ley 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.* ----------

En tal sentido, la Resolución indica los procedimientos y criterios a ser utilizados para la locación por parte de los organismos y entidades del sector público, en el Art. 4°, requiere de un dictamen elaborado por la Unidad Operativa de Contrataciones y para su cumplimiento se exponen los siguientes puntos: ----------

***JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**: Visto la necesidad de contar con dicho local para el desempeño laboral de los funcionarios de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos, dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como también resguardar los bienes y vehículos utilizadas en dicha Dirección. Adquirir un inmueble para el usufructo de una oficina actualmente tendría un costo superior al que se abona en concepto de alquiler, se sugiere proceder a la renovación de alquiler del inmueble ofertado, sito en Nuestra Señora del Carmen N° 505 c/ Soldado Desconocido, Bo. Manorá, Ciudad de Asunción, Dpto. Central, individualizada con Cta. Cte. Catastral N° 15-0296-09-00 y 15-029610-00, con una superficie de terreno aproximada de 1.075 m2 y superficie construida aproximada de 1.246 m2, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y la conveniencia de su ubicación.-*

COSTO ESTIMADO**: El pedido de renovación de locación de inmueble objeto del presente dictamen, es por un periodo de 24 (veinte y cuatro) meses por un costo mensual de Gs. 39.860.000 (Guaraníes Treinta y Nueve Millones Ochocientos Sesenta Mil), totalizando el monto de **Gs. 956.640.000.- (Guaraníes Novecientos Cincuenta y Seis Millones Seiscientos Cuarenta Mil). ----------

***RELACIÓN DEL COSTO-BENEFICIO DE ALQUILER 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 favorable la opción de renovar el arriendo considerando la ubicación, que cuentan con una infraestructura que ya fue acondicionada acorde a los requerimientos de la Institución, facilitando de esta manera un desenvolvimiento de las tareas institucionales a ser desarrolladas por los funcionarios.*----------

CONCLUSION:

Que, atento a los documentos obrantes, se colige que el presente proceso de Renovación de Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas de la DINCAP ID N° 404.061, se realizará a fin de satisfacer las necesidades institucionales de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP). ----------

Que, en relación a lo dispuesto en el Art. 8° de la Resolución DNCP N° 1494/2018,... "Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.", se menciona que la presente renovación se realizará por 24 (veinte y cuatro) meses con la finalidad de mantener el precio actual, teniendo en cuenta lo manifestado por el propietario del inmueble, que en caso de que la renovación se realizare por 12 meses se verá obligado a solicitar un incremento en el precio mensual del alquiler y visto que la situación planteada implica mantener fijo el costo del alquiler con la condición de que sea por 24 meses, esta contratante considera prudente, razonable y beneficioso para el Estado proceder a una ampliación por el lapso condicionado por el propietario, ***salvo otro parecer****.*

Por tanto, en base a las justificaciones realizadas precedentemente y todo lo expuesto, la Sub Unidad Operativa de Contratación de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP), emite el presente dictamen favorable, para RENOVACIÓN DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINAS DE LA DINCAP ID N° 404.061, y se sugiere proseguir los trámites pertinentes, Resolución Ministerial mediante.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN NACIONAL de Coord. y Adm. de Proyectos
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
SUOC DINCAP

Abg. EVELIO FABIO VILLASANTI
Jefe SUOC-DINCAP