Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

Asunción, 27 de diciembre de 2021.-

Exp. N° 44.702/21.-

Dictamen D.C. N° 372/2021

I. Antecedentes:

El proceso de locación de Inmueble, para la **"PRIMERA RENOVACION al Contrato PROMAFI - MAG N° 01/2020 DE ALQUILER DE OFICINAS PARA EL PROMAFI" – CON CONTRATO PLURIANUAL** con **ID N° 370.991,** en el marco del **Proyecto Mejoramiento de la Agricultura Familiar Campesina e Indígena en los Departamentos de la Región Oriental del Paraguay PROMAFI,** – Fondo Internacional de Desarrollo Agricola **(FIDA)** – Contrato Préstamo FIDA N° 2000000643 – Donación N° 2000001397 - aprobado por Ley 6215/2018 - de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos **(DINCAP)**, dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería **(MAG)**, este proceso licitatorio se rige bajo las NORMAS ESTABLECIDAS EN LAS DIRECTRICES PARA ADQUISICIÓN DE BIENES Y CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS EN EL AMBITO DE LOS PROYECTOS FIDA y *fue iniciado a petición de la Coordinación General de la UEP de PROMAFI, conforme al Dictamen SUOC N° 02/2021 de fecha 22 de diciembre del 2021 de Renovación de Alquiler y la Providencia SUOC – DINCAP N° 229/2021 de fecha 23 de diciembre 2021 y documentaciones respaldatorias con de la estimación de costos, por Nota, así como la Nota de conformidad por parte de la Firma NAVESOL S.A. para la renovación del contrato de alquiler del inmueble ubicado la* calle Vicepresidente Sánchez N° 669 entre Luis A. de Herrera y Azara, Barrio Ciudad Nueva de la Ciudad de Asunción- Paraguay, con Cta. Cte. Catastral 12.0098.002, que será destinado para las oficinas del Proyecto PROMAFI. ----------

Asi también mencionar lo expresado conforme a la Nota UEP N° 141/2021 de fecha 7 de diciembre de 2021 por parte de la Coordiancion Administrativa del Proyecto PROMAFI – UEP/MAG/FIDA: ".....Tengo el agrado de dirigirme a Usted, y por su intermedio a la Sub Unidad Operativa de Contratación (SUOC), a los efectos de hacer referencia al contrato N° 01/2020 suscripto entre la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP) y la firma NAVESOL S.A., en concepto de "**ALQUILER DE OFICINAS PARA EL PROMAFI"** con contrato plurianual ID N° 370991, en el marco del Proyecto Mejoramiento de la Agricultura Familiar Campesina e Indígena en Departamentos de la Región Oriental del Paraguay (PROMAFI)....." / ".....Al respecto, se informa que dicha adjudicación fue realizada a través de la modalidad de "Contratación Directa" bajo las NORMAS ESTABLECIDAS EN LAS DIRECTRICES PARA ADQUISICIÓN DE BIENES Y CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS EN EL AMBITO DE LOS PROYECTOS FIDA. En tal sentido, se solicita intermediar ante las instancias correspondientes para la emisión de la resolución ministerial que autorice la renovación del referido contrato por un periodo de (24) veinticuatro meses, contados a partir del 1 de enero de 2022....." / ".....El pedido se fundamenta ante la necesidad de prever la locación del inmueble utilizado para las oficinas de los Proyectos PPI Fase II y PROMAFI, en atención a que el plazo contractual se encuentra próximo a su vencimiento (01/01/2022)....." / ".....Como condición para la renovación, el propietario ha establecido un incremento en cuanto al monto del alquiler actual del 5%, considerando el aumento proporcional del porcentaje de inflación de los últimos años, así como el aumento de los impuestos inmobiliarios de la ciudad....." / ".....Cabe señalar que, ante la consulta efectuada a la oficina de locación de la DNCP, nos han manifestado que dicha renovación no se regirá aún por la Resolución DNCP N° 2113/21, por tratarse de un contrato formalizado con anterioridad a la entrada en vigencia de la mencionada resolución.

Los detalles se presentan en el siguiente cuadro:

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES
REPUBLICA DEL PARAGUAY

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

Nuevo Plazo Contractual	Monto Mensual IVA Incluido	Monto Total por Año.
Desde 01/01/2022 al 31/12/2022	18.432.355.-	221.188.260.-
Desde 01/01/2023 al 31/12/2023	18.432.355.-	221.188.260.-
	Monto Total por 24 meses:	**442.376.520.-**

".....Los fondos para la renovación se encuentran previstos en el PGN 2022, objeto del gasto 250, con fuente de financiación 20. Por consiguiente, la renovación quedará supeditada a la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (DCP) correspondiente.....".----------

Cabe señalar lo mencionado en el Memorando N° 109/21 del Especialista de Adquisiciones PROMAFI - UEP/MAG/FIDA de fecha 25 de noviembre del corriente año: *".....Se remite a su consideración la solicitud de renovación del contrato N° 01/2020 suscrito entre la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP) y la firma NAVESOL S.A. en concepto de* ***"ALQUILER DE OFICINA PARA EL PROMAFI"****, con contrato plurianual – ID 370991, en el marco del Proyecto "Mejoramiento de la Agricultura Familiar Campesina e Indígena en Departamentos de la Región Oriental del Paraguay (PROMAFI)....." / "....Al respecto, se informa que dicha adjudicación fue realizada a través de la modalidad de "Contratación Directa" bajo las NORMAS ESTABLECIDAS EN LAS DIRECTRICES PARA ADQUISICIÓN DE BIENES Y CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS EN EL AMBITO DE LOS PROYECTOS FIDA. En tal sentido, se solicita intermediar ante las instancias correspondientes para la emisión de la resolución ministerial que autorice la renovación del referido contrato por un periodo de (24) veinticuatro meses, contados a partir del 1 de enero de 2022..... " / "..... El pedido se fundamenta ante la necesidad de prever la locación del inmueble utilizado para las oficinas de los Proyectos PPI Fase II y PROMAFI, en atención a que el plazo contractual se encuentra próximo a su vencimiento (01/01/2022)....." / "....Como condición para la renovación, el propietario ha establecido un incremento en cuanto al monto del alquiler actual del 5%, considerando el aumento proporcional del porcentaje de inflación de los últimos años, así como el aumento de los impuestos inmobiliarios de la ciudad....." / "....Cabe señalar que, ante la consulta efectuada a la oficina de locación de la DNCP, nos han manifestado que dicha renovación no se regirá aún por la Resolución DNCP N° 2113/21, por tratarse de un contrato formalizado con anterioridad a la entrada en vigencia de la mencionada resolución....." /*

".....Los detalles se presentan en el siguiente cuadro:

Nuevo Plazo Contractual	*Monto Mensual IVA Incluido*	*Monto Total por Año.*
Desde 01/01/2022 al 31/12/2022	*18.432.355.-*	*221.188.260.-*
Desde 01/01/2023 al 31/12/2023	*18.432.355.-*	*221.188.260.-*
	Monto Total por 24 meses:	***442.376.520.-***

".....Los fondos se encuentran previstos en el PGN 2022, objeto del gasto 250, fuente de financiación FF.20. Por consiguiente, la firma del contrato de renovación quedará supeditada a la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (DCP) correspondiente.....".----------

Considerando los mandatos normativos, artículo 15° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la Estimación del Costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios (...); el artículo 2° la Resolución DNCP N.º 1890/20 "Por la cual se Regula la Estimación de

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

Precios y su Publicidad en los Procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco de La Ley 2051/03", así como el Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Art. 7°.- Funciones, inciso g) "Elaborar los pliegos particulares para cada contratación en coordinación con las dependencias solicitante (...), se analiza seguidamente los siguientes puntos:----------

II. Contenido Legal:

Que, este proceso licitatorio se rige por las Normas establecidas en las Directrices para la Adquisición de Bienes y Contratación de Obras y Servicios en el Ámbito de los Proyectos FIDA, del **Proyecto Mejoramiento de la Agricultura Familiar Campesina e Indígena en los Departamentos de la Región Oriental del Paraguay PROMAFI,** – Fondo Internacional de Desarrollo Agricola **(FIDA)** – Contrato Préstamo FIDA N° 2000000643 – Donación N° 2000001397 - aprobado por Ley 6215/2018 - de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos **(DINCAP)**, dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería **(MAG)**, conforme a lo expuesto en el Art. 2° de la Ley N° 2051/03 "Contrataciones Excluidas".----------

Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", artículo 4° que establece los **PRINCIPIOS DE ECONOMÍA Y EFICIENCIA**, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.----------

Conforme a la **Resolución DNCP N° 2113/2021** de fecha 20 de mayo de 2021, por la cual se reglamentan los procedimientos de Locación y Renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el **articulo N° 44 de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"** y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018, en consideración a lo dispuesto en el art. 11 inc. b) "el dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el art. 8 de la presente resolución".----------

Así mismo, la **Ley 2051/2003, artículo 15.- ESTIMACIÓN DE COSTO,** establece que: Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios.----------

En la estimación del costo de cada operación, los organismos, las entidades y las municipalidades tomarán en cuenta, desde el momento de la convocatoria al procedimiento de adjudicación que corresponda, todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para su operación, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.----------

La estimación de costos se realizará sobre el valor de cada contrato durante todo el período de vigencia, incluidas eventuales prórrogas o ampliaciones. En los contratos de adquisiciones, locaciones y servicios de plazo superior a dos ejercicios fiscales, la estimación se hará basándose en el pago mensual previsto, multiplicado por veinticuatro. En el caso de contratos de obras públicas cuya vigencia exceda un ejercicio fiscal, la estimación de costos considerará todo el plazo de su duración.----------

Además, como condición previa para iniciar cualquier procedimiento de contratación según la naturaleza del proyecto, las Convocantes deberán contar con el estudio, diseños, incluidos planos y cálculos,

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

especificaciones generales y técnicas, debidamente concluidos, y en todos los casos, con la programación, los presupuestos y demás documentos que se consideren necesarios. Los contratos llave en mano en los que el diseño es responsabilidad del contratista, quedan excluidos de la obligación respectiva.----------

El **Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Art. 7°.- FUNCIONES**, inciso g) reza: *Elaborar los pliegos particulares para cada contratación en coordinación con las dependencias solicitantes*, tramitar la difusión del llamado, invitaciones y publicación de los pliegos, responder a las aclaraciones y comunicar las adendas, recibir y custodiar las ofertas recibidas, llevar adelante el acto de apertura de ofertas, someterlas a consideración del Comité de Evaluación y elevar el informe de evaluación a la autoridad competente de la Convocante para la toma de decisión.----------

La **Resolución DNCP Nº 1890/20**, en su **artículo 2º PUBLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DE COSTOS Y SUS ANTECEDENTES,** dispone que las Convocantes deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia. En los procedimientos de Contratación por Vía de la Excepción con Aviso de Intención, las Convocantes deberán publicar los citados documentos al momento de la comunicación de la Contratación.----------

III. Consideraciones:

Que en base a las normativas expuestas, cada área solicitante, independientemente de su calidad de administrador de contrato o no, se constituye en la dependencia técnica con capacidad para elaborar un estudio de precios de referencia en base a sus necesidades, considerando las características e incidencias del mercado que puedan afectar el precio de referencia, constituyendo este Dictamen un parecer sobre la aplicación de la Guía de Elaboración de Precios de Referencia, en tanto que la veracidad y autenticidad de las documentaciones elevadas en los términos y condiciones normativas es exclusiva responsabilidad de cada área solicitante y/o administrador del contrato, ya que toda la información es referencial y se somete al análisis posterior por parte de la DNCP.----------

Así como la Justificación de Renovación de Alquiler por parte del Proyecto PROMAFI que señala lo siguiente:

".....Se remite la justificación para la renovación del Contrato N° 01/2020 correspondiente al "ALQUILER DE OFICINA PARA EL PROMAFI", con Contrato Plurianual – ID 370991, en el marco del Proyecto "Mejoramiento de la Agricultura Familiar Campesina e Indígena en Departamentos de la Región Oriental del Paraguay (PROMAFI), Contrato de Préstamo FIDA N° 2000000643, Donación N° 2000001397....." / ".....JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD: El pedido de renovación de locación del inmueble ubicado en las calles Vicepresidente Sánchez N°669 entre Azara y Luís Alberto de Herrera de nuestra Capital, obedece a la necesidad de contar con instalaciones de mayor envergadura y con amplia infraestructura que cubra las exigencias actuales para el desarrollo de las actividades del personal humano existente y que cuente con espacio físico suficiente

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA DIRECCION DE CONTRATACIONES

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

para albergar la totalidad de vehículos del Proyecto PPI Fase II y PROMAFI, en atención a que el plazo contractual del contrato N° 01/2020 se encuentra próximo a su vencimiento (01/01/2022). Además, teniendo en cuenta la inversión realizada por el Proyecto durante el presente ejercicio, específicamente con la adecuación de las oficinas el cual implico un gasto en la reestructuración del inmueble……..” / “…… COSTO ESTIMADO: El pedido de renovación de la locación es por un periodo de 24 (veinticuatro meses) conforme se detalla en el siguiente cuadro, con la salvedad de que la firma del contrato de renovación quedará supeditada a la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (DCP) correspondiente.

Nuevo Plazo Contractual	Monto Mensual IVA Incluido	Monto Total por Año.
Desde 01/01/2022 al 31/12/2022	18.432.355.-	221.188.260.-
Desde 01/01/2023 al 31/12/2023	18.432.355.-	221.188.260.-
	Monto Total por 24 meses:	**442.376.520.-**

“……RELACIÓN COSTO BENEFICIO: Teniendo en cuenta la estimación del costo/beneficio de alquilar un inmueble contra la posibilidad de adquirir un inmueble, es la medida más acertada, considerando que actualmente la Institución solo cuenta con recursos para la locación indicada y no para una adquisición definitiva. Además, considerando la inversión señalada más arriba en la justificación……..” / “…..Se aclara que el Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (FIDA) Organismo Financiador del Proyecto, ha emitido su conformidad “sin objeciones” en fecha 09/12/21 posterior al plazo tope dispuesto por Resolución N° 358/2021 del Ministerio de Hacienda……”.----------

En ese sentido, se procede al análisis del cumplimiento de las formalidades administrativas y legales Exigidas por la Resolución DNCP N°1890/2020, Anexo, GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES, EN LAS CONTRATACIONES REGULADAS POR LA LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.----------

Propietaria, Firma: NAVESOL S.A.: haciendo mención el pedido de Renovación de Alquiler es de conformidad SIN OBJECIONES del FIDA en atención al incremento del monto de alquiler actual del 5% solicitado por el propietario del inmueble, considerando el aumento proporcional del porcentaje de inflación de los últimos años, asi como el aumento de los impuestos inmobiliarios de la ciudad.----------

Item	DETALLES	CANTIDAD	Unid. de Medida	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)
1	1ra. Renovación del Contrato MAG N° 02/2020 “Alquiler de Oficinas para el PROMAFI” - Plurianual - ID N° 370.991.-	24	MES	18.432.355	442.376.520

Siendo la vigencia de la presente Renovación por un periodo de (24) veinte y cuatro meses a partir del 01 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, Cabe señalar que los fondos se encuentran previstos en el PGN 2022 objeto de gasto 250, fuente de financiación FF.20. Por consiguiente, la firma del contrato de renovación de alquiler de inmueble quedara supeditada a la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) correspondiente.----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

La verificación realizada por esta Unidad Operativa de Contrataciones versa exclusivamente sobre la verificación de la aplicación correcta de la metodología estipulada en la Guía para la Elaboración de Precios de Referencia Resolución 1890/2020, correspondiendo a cada administrador de contrato y/o área solicitante elevar los documentos respaldatorios considerando cualquier otra característica del mercado, debiendo garantizar la razonabilidad y ejecutabilidad de los precios, con el objetivo de dar cumplimiento al artículo 4° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que establece a los Principios de Economía y Eficiencia, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.----------

IV. Conclusiones:

En base a los antecedentes, normativas y circunstancias estudiadas, se aprecia la aplicación correcta por parte del área requirente de la metodología estipulada en la Guía para la Elaboración de Precios de Referencia conforme al Anexo integrante de la Resolución 1890/2020.----------

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 de la **"PRIMERA RENOVACION al Contrato PROMAFI - MAG N° 01/2020 DE ALQUILER DE OFICINAS PARA EL PROMAFI" – CON CONTRATO PLURIANUAL** con **ID N° 370.991,** en el marco del **Proyecto Mejoramiento de la Agricultura Familiar Campesina e Indígena en los Departamentos de la Región Oriental del Paraguay PROMAFI,** – Fondo Internacional de Desarrollo Agricola **(FIDA)** – Contrato Préstamo FIDA N° 2000000643 – Donación N° 2000001397 - aprobado por Ley 6215/2018 - de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos **(DINCAP)**, dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería **(MAG)**, este proceso licitatorio se rige bajo las NORMAS ESTABLECIDAS EN LAS DIRECTRICES PARA ADQUISICIÓN DE BIENES Y CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS EN EL AMBITO DE LOS PROYECTOS FIDA.----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Abog. ALCIDES ANICETO BENITEZ MENDIETA
Jefe del Departamento de Asesoria Legal.-
Dirección de Contrataciones – M.A.G.-