Asunción, 09 de noviembre del 2021-

Ref. al Exp 37174/2021 – ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA DE LA DINCAP – CON CONTRATO PLURIANUAL AD REFERENDUM AL PRESUPUESTO 2022-2023 ID N° 404.061-

DICTAMEN SUOC N° 01/2021

A LA DIRECCION DE CONTRATACIONES DEL MAG:

OBJETO DEL EXPEDIENTE:

Con relación al expediente de la referencia, en el marco del llamado de ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA DE LA DINCAP – AD REFERENDUM- ID 404061, se emite el siguiente parecer: ----------

CONSIDERANDO:

Que, a fs. 02 obra la Nota de fecha 27 de octubre del 2021, por el cual el Lic. Darío Alvarenga, Jefe del Departamento Administrativo de la DINCAP, solicita el inicio de los trámites para el llamado de Alquiler de Inmueble Determinado para la Oficina de la DINCAP, para dicho efecto adjunta la Carta de Invitación. -----

Por Providencia de fecha 27 de octubre, el Lic. DARIO ALVARENGA, Jefe Departamento Administrativo de la DINCAP solicita el inicio de los tramites de la locación de inmueble determinado, por un periodo correspondiente a 24 (veinticuatro)meses por un monto total de Gs. 956.640.000 (Guaraníes Novecientos cincuenta y seis millones seiscientos cuarenta mil) IVA Incluido. ----------
-

Que, se ha recibido la Propuesta Económica del Propietario Sr. JUAN CARLOS FERRONI, con C.I N° 353.298, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble----------

Es Copia del Original

Lic. Aníbal Pampliega P.
Jefe - S-UOC
DINCAP

*Que, la SUOC solicita salvo mejor parecer los trámites pertinentes para la Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento de selección y adjudicación del llamado "**LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA DE LA DINCAP" CON CONTRATO PLURIANUAL – AD REFERENDUM AL PRESUPUESTO 2022-2023 CON ID N° 404061**.*

Que, el inmueble a ser alquilado se ubica en la siguiente dirección: Nuestra Señora del Carmen N° 505 c/ Soldado Desconocido, Barrio Manora, Ciudad de Asunción, Capital, Individualizada con Cta. Cte. Catastral N° 15-0296-09-00 Y 15-029610-00, con una superficie de terreno aproximada de 1075 m2 y superficie construida aproximada de 1246 m2----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 404.061, como proceso de Locación de Inmueble, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera el Contrato Plurianual, por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, comprendidos en los Ejercicios Fiscales 2021,2022,2023. ----------

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera (ARTCULOS 44° AL 47°) estableced los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. ----------

*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, el **Art. 45°** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminadas 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. 46°** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon,*

Es Copia del Original

Lic. Aníbal Pampllega P.
Jefe - S-UOC
DINCAP

024

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 47°*** *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. 4° de esta Ley hasta por dos periodos consecutivos"* ----------

Que, se halla vigente la ***Resolución DNCP N° 2113/2021****, de fecha 20 de mayo del 2021 por la cual se reglamenta los procedimientos de Locación y Renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el artículo 44° de la Ley 2051/2003 de "Contrataciones Públicas" y se Abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018.* ------

Que, en su ***Art. 1°*** *la Resolución ut supra mencionada establece que el procedimiento de Locación de Inmueble Determinado 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.*----------

Que, en su Art.13 Renovación de Contrato: Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 45 y 47 de la Ley 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. ----------

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidentemente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. ----------

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. 8°, requiere de un dictamen elaborado por la Unidad Operativa de Contrataciones y para su cumplimiento se exponen los siguientes puntos:

Es Copia del Original
Lic. Aníbal Pampliega P.
Jefe - SUOC
DINCAP

***JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**: El pedido de inicio de llamado para **Locación de Inmueble Determinado**, ubicado entre las calles Nuestra Señora del Carmen N° 505 esq. Soldado Desconocido con Cta. Cte. Catastral N° 15-0296-09-00 Y 15-029610-00, con una superficie de terreno aproximada de 1075 m2 y superficie construida aproximada de 1246 m2,obedece con 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, ASI 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 por lo que se sugiere alquilar el Inmueble ofertado, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y conveniencia de su ubicación .----------*

*COSTO ESTIMADO: El pedido de locación de inmueble determinado objeto del presente dictamen, es por un periodo de 24 (veinticuatro) meses por la suma de guaraníes **39.860.000 (Guaraníes treinta y nueve millones ochocientos sesenta mil-)** mensual, totalizando el monto de Guaraníes **956.640.000 (Guaraníes novecientos cincuenta y seis millones seiscientos cuarenta mil) IVA Incluido**. La locación de Inmueble con el propietario Sr. JUAN CARLOS FERRONI ----------*

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. 6° de la Resolución DNCP N° 2113/2021, 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 en particular no son alcanzados----------

***RELACIÓN DEL COSTO-BENEFICIO DE ALQUILER CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE**: El costo mensual de guaraníes **39.860.000 (Guaraníes treinta y nueve millones ochocientos sesenta mil-) IVA incluido** del canon, hacen que en este caso en particular, al realizar la relación costo-beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona o alquilarla, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar, más aun considerando la ubicación, que cuenta con infraestructura acorde a los requerimientos*

Es Copia del Original
Lic. Aníbal Pamplíega P.
Jefe S-UOC
DINCAP

de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios. - ----------

En Virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, se emite el Dictamen Favorable, para proseguir con los tramites inherentes a la realización del llamado "LOCACION ***DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA DE LA DINCAP" CON CONTRATO PLURIANUAL – AD REFERENDUM AL PRESUPUESTO 2022-2023 CON ID N° 404061,*** *bajo la Modalidad de* ***Locación de Inmueble Determinado N° 01/2021. ----------***

Dirección de Contrataciones MAG
Sub Unidad Operativa de Contrataciones
SUOC - DC

LIC. ANIBAL LUIS PAMBLIEGA
JEFE SUOC – DINCAP