# DICTAMEN C.M 23/2021

Asunción, 16 de Julio de 2021.-

***Ref.:*** **LOCACION DE INMUEBLES MAG N° 09/2021 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 10" PLURIANUAL ID N° 400.267**

Que, en virtud a las disposiciones establecidas en 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 artículo 44 de la ley 2051/2003 "De Contrataciones Publicaciones" y se Abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018-. Y en consideración a lo dispuesto en el artículo 11 inc. b) el que trascripta dice: "El dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el artículo 8° de la presente Resolución", es por ello que se solicita sus buenos oficios a los efectos de emitir Dictamen legal pertinente.

**Consideraciones Generales:**

Que, la Dirección Administrativa del MAG, remite a la Dirección de Contrataciones, a fin de solicitar el inicio de los trámites para la Locación del Inmueble Determinado a ser usufructuado como oficinas del Dpto. de Prensa. El pedido obedece a la necesidad de contar con oficinas en óptimas condiciones.

Que, en fecha 09 de julio, la firma SACHA SOCIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL E INMOBILIARIA, remite la Carta de Oferta del Inmueble que será destinado como oficinas dependientes del MAG, situado sobre la calle Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá de la Ciudad de Asunción, Edificio San Rafael, Piso 10, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses por un monto mensual de Gs. 9.450.000 (guaraníes, nueve millones cuatrocientos mil), con Cta. Cte. Ctral. N° 11.0038.09/10002-.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA * DIRECCION DE CONTRATACIONES * Dpto. de Compras Menores

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

**Marco Legal Aplicable:**

Artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios", **Artículo 1°**. Objeto: La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales.

Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal...

**Artículo 13**. Renovación de Contrato: Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 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 coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 10" - PLURIANUAL con ID N° 400.267**, el cual abarca el Ejercicio Fiscal 2021, 2022 y 2023-.

En tal sentido, el mismo cuerpo legal establece en su **Artículo 4°**. Análisis de costos-beneficios: De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad u Organismo del Estado que pretenda realizar la locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, así como la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución. Dando cumplimiento a lo solicitado se expone lo siguiente:

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA * DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES * Dpto. de Compras Menores

*Ing. Com. Alejandra Obregón*
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

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

**FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD:** Visto la necesidad de seguir contando con dicho inmueble, se sugiere el Alquiler del Inmueble situado sobre la calle Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá de la Ciudad de Asunción, Edificio San Rafael, Piso 10, con Cta. Cte. Ctral. N° 11.0038.09/10002-.

Considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que es conveniente debido a que dicho Inmueble será destinado como oficinas dependientes del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

**PLAZOS Y COSTOS:** La Locación del Inmueble es ofertado por la firma **SACHA SOCIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL E INMOBILIARIA**, y se realizará por un **periodo de (24) veinticuatro** meses a partir de la suscripción, por un **Monto mensual de Gs. 9.450.000** (guaraníes, nueve millones cuatrocientos cincuenta mil) IVA incluido, arrojando un **Monto Total de Gs. 226.800.000** (guaraníes, doscientos veintiséis millones ochocientos mil).

**RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE:** El costo mensual del canon, hacen que, en este caso en particular, al realizar la relación
costo – beneficio entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y que la Institución prevé economizar los recursos destinado al rubro de Alquileres.

En virtud a las fundamentaciones técnicas realizadas precedentemente, el Departamento de Compras Menores, solicita la emisión del Dictamen Legal correspondiente para proseguir con los trámites pertinentes para la Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento de selección y adjudicación del llamado **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 10" - PLURIANUAL con ID N° 400.267** bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE.**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

**ING. COM. ALEJANDRA OBREGON**
**Jefa Interina del Dpto. de Compras Menores**
**Dirección de Contrataciones**
**Ministerio de Agricultura y Ganadería**