DICTAMEN SUOC 04 /2020

Asunción, 08 de junio de 2020-.

Ref.: LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020– "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZU – PRODERS – ID 373.991.-

OBJETO DEL EXPEDIENTE:

Con relación a la referencia, la Sub Unidad Operativa de Contrataciones de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, procede al estudio para la determinación de la viabilidad para aplicar la modalidad de "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZU – PRODERS" ID 373.991, considerando los siguientes aspectos:

Que, a fs. 31 obra la Nota CGP N° 753/2020 de fecha 21 de mayo del corriente, a través de la cual **el Ing. Agr. José Giménez C.**, Coordinador General Interino de la UEP remite a la Dirección General de la DINCAP la carta Invitación para el proceso "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZU – PRODERS" ID 373.991- --

Que, así también a fs. 06 obra la Propuesta Económica de la Sra. Dora del Puerto de Preda, con C.I. N° 271.891, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble.--------

Que, a fs. 07 y 08 obra el informe técnico suscripto por el **Ing. E.H. Néstor Enrique Benítez** expresando los detalles relevantes del inmueble a ser arrendado y solicita el inicio del proceso.----------

Que, el procedimiento se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) bajo la modalidad de Locación de Inmuebles, por un periodo de 06 (seis) meses, comprendiendo el ejercicio 2020, como puede constatarse a fs. 068, donde obra copia del PAC.----------

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"*...----------

Sub Unidad Operativa de Contrataciones – Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos

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"*...----------

Que, se halla vigente la **RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/18**, POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012.----------

Que, en su **Art. 1°** la Resolución ut supra mencionada dispone: APROBAR 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, sustentadas en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales*".

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. 6º inc. b) 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: Vista la necesidad de la locación del inmueble para el desempeño laboral de los funcionarios afectados a la Oficina Zonal de Caaguazú del Proyecto PRODERS, dependiente de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así mismo de contar con un espacio adecuado para el correcto desempeño laboral del personal y además disponer del espacio necesario para el estacionamiento y la salvaguarda de los vehículos que se encuentran asignados al Proyecto. Es importante mencionar que la oficina zonal del proyecto ya se encuentra asentada en el referido inmueble por lo que el estado paraguayo se ahorraría una importante suma de dinero teniendo en cuenta lo oneroso que resultaría una mudanza y la readecuación de un nuevo inmueble a las necesidades del proyecto.----------

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 Inmuebles .----------

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble se hará por el periodo de 06 (seis) meses, con vigencia desde la suscripción del contrato, por un monto mensual de Gs. 3.736.000.- (guaraníes tres millones setecientos treinta y seis mil), IVA incluido, con una garantía de alquiler por un monto de Gs. 5.200.000.- (guaraníes cinco millones doscientos mil.) arrojando un Monto Total de Gs. 27.616.000.- (guaraníes veinte y siete millones seiscientos diez y seis 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. 32 de la Resolución de la DNCP Nº

458/12, 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.----------

RELACIÓN DEL COSTO-BENEFICIO DE ALQUILER CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual de guaraníes 3.736.000.- (guaraníes tres millones setecientos treinta y seis mil), IVA incluido 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 o alquilarla, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar, más aun considerando que se trata de un Proyecto, que por definición es una actividad con vigencia finita, lo cual no justificaría el desembolso de una importante suma de dinero para la adquisición de un activo fijo como lo es un bien inmueble. ----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, se emite el Dictamen Favorable, para proseguir con los trámites inherentes para la realización del llamado LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZU – PRODERS" ID 373.991.----------

Unidad Operativa de Contrataciones - Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos - SUOC - DINCAP

C.P. *RAQUEL LANERI VIDAL*
JEFA-SUOC-DINCAP

Misión: "Contribuir al desarrollo agrario sostenible del país, a través de sus servicios institucionales eficientes, innovadores e inclusivos".

RESOLUCION MAG N° 507.....-

"POR LA CUAL SE AUTORIZA EL INICIO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 *"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZÚ - PRODERS"*, **ID N° 373.991".**

-1-

Asunción, 22 de Julio de 2020

VISTO:

El Memorando ADQ. N° 58/2020 de fecha 05 de junio de 2020, del especialista de adquisiciones del PRODERS; el Dictamen SUOC 04/2020 de fecha 08 de junio de 2020, de la Dirección de Contrataciones; el Dictamen DC A.L. N° 29/2020 de fecha 16 de junio de 2020, de la Asesoría Legal de la Dirección de Contrataciones; la Nota DGAF N° 282/2020 de fecha 17 de junio de 2020, de la Dirección General de Administración y Finanzas; (Exp. N° 11978/2020); y,

CONSIDERANDO:

Que, por Memorando ADQ. N° 58/2020 de fecha 05 de junio de 2020, el especialista de adquisiciones del PRODERS, solicita la Reprogramación de PAC N° 373.991, correspondiente al proceso de Locación de Inmueble Determinada para Oficina Zonal de Caaguazú. Asimismo, solicita la emisión de un nuevo certificado de Disponibilidad Presupuestaria a fin de cubrir la obligación correspondiente al ejercicio 2020.

Que, por Dictamen SUOC 04/2019 de fecha 08 de junio de 2020, la Dirección de Contrataciones procede al estudio de viabilidad para aplicar la modalidad de "*LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZÚ – PRODERS" ID 373.991*. Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), bajo la modalidad de Locación de Inmueble, por un período de 06 (seis) meses, comprendiendo así el Ejercicio 2020. Asimismo, manifiesta cuanto sigue: *"...FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Vista la necesidad de contar con dicho local para el desempeño laboral de los funcionarios afectados a la Oficina Zonal de Caaguazú, Proyecto PRODERS, dependiente de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, asi mismo de contar con un espacio adecuado para el correcto desempeño laboral del personal y además disponer del espacio necesario para el estacionamiento y la salvaguarda de los vehículos que se encuentran asignados al Proyecto. Es importante mencionar que la oficina zonal del proyecto ya se encuentra sentada en el referido inmueble por lo que el estado paraguayo se ahorraría una importante suma de dinero teniendo en cuenta lo oneroso que resultaría una mudanza y la readecuación de un nuevo inmueble a las necesidades del Proyecto.....RELACIÓN COSTO - BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual de guaraníes 3.736.000 (Guaraníes tres millones setecientos treinta y seis) IVA incluído del canon, hacen que el caso en particular, al realizar la relación costo beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es*

Elaborado: Luis Sosa. **Aprobado:** Firmante.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

HUMBERTO GONZÁLEZ GALEANO
Jefe de Gabinete Ministerial

Misión: "Contribuir al desarrollo agrario sostenible del país, a través de sus servicios institucionales eficientes, innovadores e inclusivos".

RESOLUCION MAG N° 507....-

"POR LA CUAL SE AUTORIZA EL INICIO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 *"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZÚ - PRODERS"*, **ID N° 373.991".**

ampliamente favorable la opción de arrendar, más aún considerando que se trata de un Proyecto, que por definición es una actividad con vigencia finita, lo cual no justificaría el desembolso de una importante3 suma de dinero para la adquisición de un activo fijo como lo es un bien inmueble.

Que, la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, establece: **Artículo 44.-** *"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, por Resolución DNCP N° 1494/2018 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY N° 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS". ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN,* dispone:

Artículo 1°.- *"APROBAR el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplique 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 institucionales, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales".*

Artículo 7°.- *"Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de tres (3) años y una vez firmados, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación".*

Que, por Nota DGAF N° 282/20 de fecha 17de junio de 2020, la Dirección General de Administración y Finanzas eleva a conocimiento y consideración el expediente de referencia, a fin de proseguir con los trámites que correspondan.

Que, la Ley N° 81/92 "*Que establece la Estructura Orgánica y Funcional del Ministerio de Agricultura y Ganadería*", y que conforme a lo establecido en la citada disposición legal, es facultad del Titular de ésta Cartera de Estado dictar Resoluciones en el ámbito de su competencia.

POR TANTO:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

HUMBERTO GONZÁLEZ GALEANO
Jefe de Gabinete Ministerial

Elaborado: Luis Sosa. **Aprobado:** Firmante.

Misión: "Contribuir al desarrollo agrario sostenible del país, a través de sus servicios institucionales eficientes, innovadores e inclusivos".

RESOLUCION MAG N° 501.....-

"POR LA CUAL SE AUTORIZA EL INICIO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 *"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZÚ - PRODERS"*, **ID N° 373.991".**

-3-

En virtud de las facultades y atribuciones conferidas por la Ley N° 81 de fecha 26 de noviembre de 1992 *"Que establece la estructura orgánica y funcional del Ministerio de Agricultura y Ganadería"*.

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
RESUELVE:

Artículo 1°.- AUTORIZAR el inicio del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/2020 *"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINA ZONAL DE CAAGUAZÚ - PRODERS"*, ID N° 373.991, conforme a las disposiciones de la Ley N° 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP N° 1494/2018.

Artículo 2°.- AUTORIZAR a la Dirección de Contrataciones (DC) dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas (DGAF), a través de la Sub Unidad Operativa de Contrataciones (SUOC), a realizar todos los trámites correspondientes, para el cumplimiento de lo resuelto en la presente.

Artículo 3°.- COMUNICAR a quienes corresponda y cumplida, archivar.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

HUMBERTO GONZALEZ GALEANO
Jefe de Gabinete Ministerial

RODOLFO FRIEDMANN ALFARO
MINISTRO

RFA/las

Elaborado: Luis Sosa. **Aprobado:** Firmante.