PROCEDIMIENTO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS – AD REFERÉNDUM, CONSISTENTES EN ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN, COORDINACION DE EJECUCION DE PROYECTOS, COORDINACIONES REGIONALES, DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DE GESTION ADUANERA, COORDINACION DEL SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA.

DICTAMEN UOC Nº 1 /2014

Asunción, 6 de enero de 2014.-

SEÑOR DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

La Unidad Operativa de Contrataciones se dirige respetuosamente a usted, en el marco de las disposiciones legales contenidas en Ley Nº 2051/03, sus reglamentaciones vigentes y la Resolución DNCP 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, en virtud de la cual se determinan y reglamentan los procedimientos y criterios a ser utilizados para la adjudicación directa en casos de locaciones de inmuebles, procede a realizar el análisis para determinar la viabilidad de aplicar dicho criterio en cuanto al proceso de Locación de Inmuebles determinados – Ad Referéndum, consistentes en oficinas para la Dirección de Fiscalización, Coordinación de Ejecución de Proyectos, Coordinaciones Regionales, Departamento de Auditoría de Gestión Aduanera, Coordinación del Sistema de Gestión de Calidad y de un espacio físico para guarda de vehículos, embarcaciones y base operativa del COIA, de conformidad a las solicitudes efectuadas por la citadas reparticiones de la institución.

En tal sentido, el presente procedimiento surge de la necesidad de contar con un sitio con la capacitad de albergar a la nueva estructura orgánica vigente de la Dirección de Fiscalización, así como, la Coordinación de Ejecución de Proyectos y Coordinaciones Regionales, asimismo, el Departamento de Auditoría de Gestión Aduanera, la Coordinación del Sistema de Gestión de Calidad y la de contar espacio físico para guarda de vehículos, embarcaciones y base operativa solicitados por la Coordinación Operativa de Investigación Aduanera y el Departamento de Servicios Generales, por lo que procedemos al estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio de la suscripción de un contrato de alquiler, considerando los siguientes aspectos:

1. MONTO DEL CÁNON MENSUAL: Los montos mensuales estimados para los alquileres de los locales son conformes al siguiente detalle:

a) **ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN, COORDINACION DE EJECUCION DE PROYECTOS Y COORDINACIONES REGIONALES:** (EDIFICIO ARASÁ 2, Benjamín Constant N° 973: Cuarto Piso: 1 oficina N° 414; Sexto Piso: 2 Oficinas N°s 609 y 611; Sétimo Piso: 9 oficinas N°s 712 al 720; Octavo Piso: Piso Completo 20 oficinas; Noveno Piso: Piso Completo 10 oficinas), asciende a la suma mensual de **GUARANÍES TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL (G. 32.340.000.-),** IVA incluido y Expensas Comunes, totalizando la suma de **GUARANÍES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA MIL (G. 776.160.000.-)**, por 24 meses de alquiler, correspondiente a los ejercicios fiscales 2014 y 2015.

b) **ALQUILER DE OFICINAS PARA EL DEPARTAMENTO DE AUDITORÍA DE GESTIÓN ADUANERA Y LA COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE CALIDAD** (EDIFICIO AYFRA, Presidente Franco y Ayolas: Piso 9, Bloque A, identificado como UF N° 159 y UF N° 160), asciende a la suma mensual de **GUARANÍES VEINTE Y CINCO MILLONES (G. 25.000.000.-),** más un único pago de G. 6.500.000.-, en concepto de Gastos Administrativos, y G. 2.500.000.- en concepto de Garantía de Alquiler, totalizando la suma anual de **GUARANÍES TRESCIENTOS NUEVE MILLONES (G. 309.000.000.-),** IVA incluido y Expensas Comunes, para el año 2014 y para el año 2015, asciende a la suma mensual de **GUARANÍES VEINTE Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (G. 27.750.000.-),** más un único pago de G. 2.250.000.- en concepto de Garantía de Alquiler, totalizando la suma anual de **GUARANÍES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES (G. 335.250.000.-),** IVA incluido y Expensas Comunes.

ABOG. PABLO D. PÉREZ
ASESOR JURÍDICO U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

c) ALQUILER DE ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA, SOLICITADOS POR LA COORDINACIÓN OPERATIVA DE INVESTIGACIÓN ADUANERA Y EL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES: (PREDIO DE LA FIRMA SANTIAGO S.A. INDUSTRIAL COMERCIAL – NAUTICA SAN ISIDRO, ubicada entre las calles Tte. Rodi Kanonnikoff y Dr. Mazzei, consistente en un Galpón Principal, Galpón Taller, Bahía Cerrada, Estacionamiento al Aire Libre y otros de 29,899 m2, aproximadamente), asciende a la suma mensual de **GUARANÍES TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (G. 34.650.000.-),** IVA incluido, totalizando la suma de **GUARANÍES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA MIL (G. 831.600.000.-)**, por 24 meses de alquiler, correspondiente a los ejercicios fiscales 2014 y 2015.

Por los montos en concepto de alquiler mensual consignados precedentemente, puede ser aplicado el procedimiento de adjudicación directa, dispuesto en el artículo 44° de la citada Ley, teniendo en cuenta que la Ley de Contrataciones Públicas y la misma Resolución DNCP N° 458/12 establecen que para la aplicación del procedimiento de licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los 1.000 jornales mínimos mensuales, cuyo monto no es alcanzado en este caso.

2. RELACIÓN COSTO BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO, CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE.

2.1. Desde su creación la Dirección de Fiscalización ocupa los pisos 8vo. y 9no. del Edificio ARASA II, y a partir del año 2008, considerando su nueva estructura orgánica establecida por Resolución de la Dirección Nacional, a través de la cual se dispone el funcionamiento del Departamento de Control y Vigilancia y el Departamento de Programación, con sus correspondientes divisiones, ocupan el 7mo. piso, asimismo, las Coordinaciones Regionales y de Ejecución de Proyectos, ocupan también el 6to y 7mo. piso del mismo edificio.

2.2 El alquiler del piso 9 bloque A del Edificio AYFRA, para el Departamento de Auditoría de Gestión Aduanera y la Coordinación del Sistema de Gestión de Calidad.

2.3 Y en el caso del espacio físico para guarda de vehículos y embarcaciones, resulta necesario a los efectos de la conservación de los vehículos, embarcaciones, así como, la utilización del predio como base operativa de la Coordinación Operativa de Investigación Aduanera. La misma cuenta con un Galpón Principal de 25m x 40m x 15m de altura con 1.000 m2 de superficie, piso y columnas de cemento con cuatro niveles de cunas p/ embarcaciones en guardería. Bahía cerrada (laguna propia con salida al Rio Paraguay), para amarras de las embarcaciones patrulla, así como, estacionamiento de embarcaciones para todo tipo de servicios y asistencias, con muelle tipo espigón de piedras sobre el Rio Paraguay y muelle flotante dentro de la laguna para embarque/desembarque. Asimismo, cuenta con estacionamiento al aire libre con piso de cemento utilizable para taller de embarcaciones, estacionamiento de rodados con entrada principal vehicular, preparado para el ingreso de camiones de gran porte y maquinaria pesada. Otros componentes de la infraestructura, como ser talleres de reparaciones de lanchas de aluminio y fibra de vidrio. Finalmente, cuenta con un galpón taller de 22m x 30m x 12m de altura con 650 m2 de superficie, con dos depósitos cerrados, baño y salida vehicular, utilizables también como oficinas.

ABOG. PABLO D. PÉREZ
ASESOR JURÍDICO U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

ROBERTO C. CANIZA
COORDINADOR U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

2.4 En este punto corresponde indicar que si bien la Dirección Nacional de Aduanas tiene previsto la construcción de un local propio que albergue a las dependencias citadas en los puntos 2.1 y 2.2, dicho proyecto requiere de una aprobación previa por parte de la Municipalidad de Asunción, cuya aprobación a su vez requiere que el proyecto prevea un estacionamiento de vehículos, lo que en puridad significa la compra de otro predio o inmueble a ser destinado a dicho efecto. En tal sentido se debe tener en cuenta el procedimiento de adquisición de un bien inmueble, establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su artículo 43 dispone*: "Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional…"*. Esto implica que el procedimiento para la adquisición de inmuebles por parte de la Dirección Nacional de Aduanas está supeditado a la aprobación por parte del Poder Legislativo a través de una Ley, además el costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentra el referido proyecto del edificio propio, es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios.

2.5 Que por lo expuesto corresponde la locación de inmuebles determinados, considerando que optando ante la alternativa señalada en el punto anterior, la misma conlleva tiempos considerables que demandan los trámites administrativos y mientras son sustanciados necesariamente deben seguir funcionando dichas oficinas por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable seguir los contratos de locación hasta tanto se concluyan otros procesos o modalidades de adquisición.

2.6 Asimismo, de considerar otras alternativas de locación, por tratarse de oficinas públicas, necesariamente deben establecerse mecanismos de publicidad que hagan conocer al público en general sobre las nuevas instalaciones o locales donde funcionarán las mismas, asimismo, esta publicidad debe realizarse con un tiempo prudencial de antelación y con la suficiente diversidad para que llegue a la mayoría de la opinión pública interesada, con el costo que implicaría la publicación masiva con destaque relevante en los medios escritos de comunicación.

2.7 Otro costo que implicaría el cambio o adquisición de otro bien serían los gastos por la mudanza de bienes muebles de la institución del local actual a la nueva sede en caso de concretarse otra modalidad que no sea el alquiler de los citados locales.

2.8 También se deben considerar las inversiones en cableados, equipamiento en redes, telefonía IP, Internet y relojes biométricos para el registro de la asistencia de los funcionarios que prestan servicios en las reparticiones de referencia, que implicaron elevados costos y cuyo cambio acarrearía gastos innecesarios y bastante elevados para la institución.

2.9 Y que el costo por el mantenimiento de los citados locales está a cargo de los propietarios de los inmuebles de referencia, y en caso de que se convirtan en bienes de la DNA, esta responsabilidad se deberá transferir a esta institución lo cual también implicaría costos administrativos permanentes que deberíamos afrontar en caso de una eventual adquisición de inmuebles para los fines que se pretende brindar.

ABOG. PABLO D. PÉREZ
ASESOR JURÍDICO U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

COORDINADOR U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

Aduana
Paraguay

PROCEDIMIENTO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS – AD REFERÉNDUM, CONSISTENTES EN ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN, COORDINACION DE EJECUCION DE PROYECTOS, COORDINACIONES REGIONALES, DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DE GESTION ADUANERA, COORDINACION DEL SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA.

DICTAMEN UOC Nº 1 /2014 - 6 de enero de 2014.-

3. CAPACIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA CONTRATAR CON EL ESTADO. Los propietarios de los inmuebles objetos del presente dictamen, en este caso las firmas ELECTROMON S.A., AURORA INMOBILIARIA S.A. y SANTIAGO S.A. INDUSTRIAL COMERCIAL, no se encuentran inhabilitados para contratar con el estado, pues no se hallan incursos en ninguna de las prohibiciones e inhabilidades establecidas en el artículo 40 de la Ley 2051/03.

4. CONCLUSIÓN. Considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la adquisición de inmuebles a favor de la Dirección de Aduanas y/o locación de otros inmuebles, la Unidad Operativa de Contrataciones, considera oportuna y recomienda la aplicación del procedimiento de adjudicación directa para la locación de inmuebles a favor de las firmas: **ELECTROMON S.A.**, para el alquiler del EDIFICIO ARASÁ 2, Cuarto Piso: 1 oficina N° 414; Sexto Piso: 2 Oficinas N°s 609 y 611; Sétimo Piso: 9 oficinas N°s 712 al 720; Octavo Piso: Piso Completo 20 oficinas; Noveno Piso: Piso Completo 10 oficinas, para el funcionamiento de la Dirección de Fiscalización, así como, de la Coordinación de Ejecución de Proyectos y Coordinaciones Regionales; **AURORA INMOBILIARIA S.A.** para el alquiler de EDIFICIO AYFRA, Piso 9, Bloque A, identificado como UF N° 159 y UF N° 160, para el funcionamiento del Departamento de Auditoría de Gestión Aduanera y la Coordinación del Sistema de Gestión de Calidad; **SANTIAGO S.A. INDUSTRIAL COMERCIAL** – NAUTICA SAN ISIDRO, para el alquiler de espacio físico consistente en un Galpón Principal, Galpón Taller, Bahía Cerrada, Estacionamiento al Aire Libre y otros de 29,899 m2, aproximadamente), para guarda de vehículos y embarcaciones, así como base operativa de la Coordinación Operativa de Investigación Aduanera.

Se adjunta al presente el proyecto de Resolución *"**POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES EL INICIO DEL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS – AD REFERÉNDUM, PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN, COORDINACION DE EJECUCION DE PROYECTOS, COORDINACIONES REGIONALES, DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DE GESTION ADUANERA, COORDINACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD Y ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS**"*

Atentamente.

ABOG. PABLO D. PEREZ
ASESOR JURÍDICO U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

...RTO C. CAÑIZA
COORDINADOR U.O.C.
DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS

Con el parecer favorable de la **Dirección de Administración y Finanzas**, se remite a consideración de la Dirección Jurídica de la institución, solicitando su parecer jurídico sobre el proyecto de Resolución remitido por la Unidad Operativa de Contrataciones y que de resultar favorable, se eleven los autos para la suscripción de la Máxima Autoridad institucional, de conformidad a los procedimientos vigentes.

LIC. FERNANDO MARTINEZ ARELLANO
DIRECTOR DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

Entrada N° 076
Hora 11:00 7-01-14
Ana María Yuruhan
Asistente Administrativo
Dirección Jurídica D.N.A.

Aduana
Paraguay

REF.: DICTAMEN UOC Nº 1/2014. - D.J.A. Nº 076/14. – S/ APROBACIÓN DE PROYECTO DE RESOLUCIÓN.----------

DICTAMEN D.J.A. Nº 071 **Asunción, 13 de enero del 2014.-**

SEÑOR DIRECTOR NACIONAL DE ADUANAS:

Por Providencia de la Dirección de Administración y Finanzas, se remite el presente expediente a la Dirección Jurídica a los efectos de emitir Dictamen con relación al Proyecto de Resolución, ***"POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES EL INICIO DEL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS – AD REFERÉNDUM, PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN, COORDINACIÓN DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS, COORDINACIONES REGIONALES, DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DE GESTIÓN ADUANERA, COORDINACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD Y ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS".----------***

Del expediente administrativo, obra el Dictamen UOC Nº 1 de fecha 06 de enero de 2014, de la Unidad Operativa de Contrataciones, que refiere: "*Por los montos en concepto de alquiler mensual consignados precedentemente, puede ser aplicado el procedimiento de adjudicación directa, dispuesto en el articulo 44º de la citada Ley, teniendo en cuenta que la Ley de Contrataciones Publicas y la misma Resolución DNCP Nº 458/12 establecen que para la aplicación del procedimiento de licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los 1.000 jornales mínimos mensuales, cuyo monto no es alcanzado en este caso...Considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la adquisición de inmueble a favor de la Dirección de Aduana y/o locación de otros inmuebles, la Unidad Operativa de Contrataciones, considera oportuna y recomienda la aplicación del procedimiento de adjudicación directa para la locación de inmuebles a favor de las firmas...**ELECTROMON S.A...AURORA INMOBILIARIA S.A...SANTIAGO S.A. INDUSTRIAL COMERCIAL...*".----------

Marco Legal

La Ley Nº 2051/03, señala en su artículo 44 lo siguiente: "*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*".----------

La Resolución DNCP 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, determina y reglamenta los procedimientos y criterios a ser utilizados para que los organismos y entidades del estado procedan a la adjudicación directa a través del proceso de locación de inmuebles cuando los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales".----------

Este Departamento de Asesoría Legal de la Dirección Jurídica señala que cuando fuere necesario aplicar el procedimiento para la adjudicación directa, este deberá ajustarse estrictamente a lo dispuesto en las normativas señaladas precedentemente.----------

En el presente caso, el análisis y estudio para aplicar el procedimiento para la adjudicación directa, ha sido realizado por la Unidad Operativa de Contrataciones de la Dirección Nacional de Aduanas, por tanto es exclusiva responsabilidad de la misma.----------

En estas condiciones, teniendo en cuenta el Dictamen UOC Nº 1 de fecha 06 de enero de 2014, de la Unidad Operativa de Contrataciones, y considerando las atribuciones otorgadas al Sr. Director Nacional de Aduanas en el Articulo 386 de la Ley 2422/04 "Código Aduanero", es criterio de este Departamento de Asesoría Legal dependiente de la Dirección Jurídica, que puede firmar la **Resolución** propuesta ***"POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES EL INICIO DEL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS – AD REFERÉNDUM, PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN, COORDINACIÓN DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS, COORDINACIONES REGIONALES, DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DE GESTIÓN ADUANERA, COORDINACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD Y ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA***