Misión: Promover la producción agropecuaria y forestal, el fortalecimiento de la agricultura familiar, la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza rural, ofreciendo servicios de calidad con enfoque inclusivo y territorial, respetando las características socioculturales de género, generación y en armonía con el ambiente.

DICTAMEN UOC 03/2015

Asunción, 14 de setiembre de 2015

La Dirección de Contrataciones del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de conformidad a los mandatos legales, procede al estudio para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad de Locación de Inmueble para oficinas y estacionamiento, considerando los siguientes aspectos:

Que, se ha recibido las cartas ofertas de las firmas EMPEDRIL S.A, ESTACIONAMIENTO FLORENCIO ROJAS, CAZACA S.A, CONTELSA S.A, NULL- JOSE ARRELLAGA, MAPFRE PARAGUAY Y CIA. DE SEGUROS S.A, G y J e HIJOS S.A, JOSÉ BARCENILLA APISSOGHOMIAN, SACHA S.A COM. IND. e INMOBILIARIA y TAYI INMOBILIARIA S.A.----------

Por nota de fecha 09 de setiembre del año en curso, el Director General de Administración y Finanzas del MAG, aprueba iniciar el llamado de Locación.----------

Que, los inmuebles a ser alquilados se ubican en las siguientes direcciones: Trifón Benítez Vera 535 c/ Moisés Bertoni, Cerro Cora Nº 251, Pa'i Pérez 737 e/ Teodoro S. Mongelos y Yegros Nº 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá del Edificio San Rafael en los siguientes pisos: 2, 3, 19, 18, 15, 4, 11 oficina 1, 11 oficina 2, 20, 22, 10; el espacio físico que ocupa los pisos del mencionado Edificio donde funciona la mayoría de las oficinas del MAG, incluyendo el del Señor Ministro es de 3434 metros aproximadamente. ----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones como proceso de Locación de Inmueble, consolidado en un solo llamado, si bien afecta a distintas dependencias de esta Cartera de Estado, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera los Contratos Plurianuales, por un periodo de 12 (doce) meses en algunos casos, y en otros, por 24 (veinticuatro) meses, comprendiendo así los ejercicios 2015, 2016 y 2017.----------

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"*...----

Misión: Promover la producción agropecuaria y forestal, el fortalecimiento de la agricultura familiar, la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza rural, ofreciendo servicios de calidad con enfoque inclusivo y territorial, respetando las características socioculturales de género, generación y en armonía con el ambiente.

Que, se halla vigente la **Resolución DNCP N° 458/12**, en virtud de la cual queda derogada la Resolución MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".----------

Que, en su **Art. 5°** la Resolución ut supra mencionado dispone: "***La locación de Inmueble Determinado:*** *es el proceso que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentadas en informes técnicos previos*". Así mismo en el Art. 9º dispone... "Los contrato de Locación serán suscritos por un máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario"...----------

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 Unidad Operativa de Contrataciones que deberá contemplar ciertos aspectos, y para su cumplimiento, teniendo en cuenta el Informe Técnico 07/15 presentado, se expone:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto que, adquirir un Edificio para albergar 700 o mas funcionarios en la zona, actualmente, tendría un costo superior al que se abona en concepto de alquiler. Y por sobre todo se debe tener en cuenta que el Ministerio no puede quedarse sin funcionamiento por el caos que se produciría en el Sector Agrícola, Rural y Ganadera.----------

En mención a los 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 Informe Técnico emitido por el Dpto. de Compras Menores que acredita la necesidad de realizar dicho llamado bajo la modalidad de Locación de Inmueble.----------

PLAZOS Y COSTOS: La Locación de los Inmuebles con las firmas: EMPEDRIL S.A, ESTACIONAMIENTO FLORENCIO ROJAS, CAZACA S.A, CONTELSA S.A, NULL- JOSE ARRELLAGA, MAPFRE PARAGUAY Y CIA. DE SEGUROS S.A, G y J e HIJOS S.A se harán por un periodo de 12 (doce meses) y con las firmas SACHA S.A. COM. IND. e INMOBILIARIA y TAYI INMOBILIARIA S.A, JOSÉ BARCENILLA APISSOGHOMIAN, se harán por el periodo de 24 (veinticuatro mese) a partir de la suscripción del contrato, por un monto total para el Ejercicio 2015 de Gs. 305.990.628 (guaraníes, trescientos cinco millones novecientos noventa mil seiscientos veintiocho), para el Ejercicio 2016 de Gs. 3.223.129.408 (guaraníes, tres mil doscientos veintitrés millones ciento veintinueve mil cuatrocientos ocho), para el Ejercicio 2017 de Gs. 281.737.500 (guaraníes, doscientos ochenta y un millones setecientos treinta y siete mil quinientos). Cabe resaltar que la última firma mencionada es la única que solicitó una garantía de alquiler equivalente a un mes.----------

Visión: Ser la institución del Estado que lidera en forma eficiente y eficaz el ámbito agrario paraguayo, para lograr que sea inclusivo y competitivo en los diferentes segmentos

Misión: Promover la producción agropecuaria y forestal, el fortalecimiento de la agricultura familiar, la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza rural, ofreciendo servicios de calidad con enfoque inclusivo y territorial, respetando las características socioculturales de género, generación y en armonía con el ambiente.

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.----------

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que en el caso en particular, al realizar la relación costo-beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación, que cuentan con una 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 destinados al rubro Alquileres y en consideración a que las ofertas son mas bajas, en relación a otras ofertas.----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Dirección de Contrataciones del MAG, emite el Dictamen Favorable , para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL" ID 299.415**, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 04/2015.----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES

.....

Ing. Agr. JOSE MARIA MARENGO L.
Director
Director de Contrataciones del MAG