DIRECCION DE CONTRATACIONES

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 D.C. 10 /2019

Asunción, 26 de agosto de 2019-

L.C. N°: 06/2019 ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL PROGRAMA 2KR - PLURIANUAL – I.D. N° 360.009

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 Determinado para oficina, considerando los siguientes aspectos:

Por nota, la Dirección del Programa 2KR, solicita a esta Dirección el pedido de inicio de los trámites de la locación de inmueble determinado, con vigencia de 20 meses a partir de la suscripción del contrato.----------

Que, se ha recibido la Carta de Oferta de Alquiler del **SR. JOSÉ BARCENILLA**, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble.----------

Que, por nota, la Dirección de Contrataciones del MAG solicita la aprobación vía Resolución Ministerial para el procedimiento del llamado de Locación de Inmueble Determinado. ----------

Que, el inmueble a ser alquilado se encuentra ubicado en las calles Trifón Benítez Vera N° 535 c/ Bertoni, Distrito Recoleta, Barrio Villa Morra de la Ciudad de Asunción – Cta.Cte. Ctral. N° 14.0362.03, con superficie de terreno de cuatrocientos noventa y nueve metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados.----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera un Contrato, por un periodo de 20 (veinte) meses, comprendiendo así los Ejercicios 2019, 2020 Y 2021.----------

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 inferiar a la cuantía antes referida, se sameterán a las disposicianes de la adjudicación directa"...*----------

Que, el **Art. 45º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"Los organismas, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación suscritos con las particulares, en farma unilateral, sin derecha a indemnización o reclamo alguna por parte del locadar, can la sola condición de que se les notifique can treinta días calendarias can anticipación"...*----------

Que, el **Art. 46º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"En las cantrata de locación cuyo plazo sea superior a un aña, se padrá prever el reajuste del canon, que na será superior a la variación anual al índice de precias del costa de la vivienda, publicado par el BCP, para el periodo anual del cantrata vigente".*----------

Que, el **Art. 47º** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"En las casos en que canvenga a las intereses institucianales, de acuerda can el infarme que presente la unidad encargada de la administración de las bienes y la dirección financiera del organisma, la entidad o la municipalidad, padrán renovarse las cantratas de lacación de bienes de inmuebles, sujetándose a las principios enumeradas en el Art. 4º de esta Ley hasta par das periodas cansecutivos"...*----------

*Se halla vigente la Resalución **DNCP N° 1494/2018**, de fecha 25 de abril del carriente, en virtud de la cual queda deragada la Resalución N° 458/2012 y reglamenta el procesa de Locación de Bienes Inmuebles establecida en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Cantratacianes Públicas". Así camo el Procesa de Renovación de Cantratas de Lacación.*----------

Que, en su Art. 1° .- "Establece el procedimiento para la Lacación de inmuebles y la renavación de las mencionados cantratas, y establecer que el presente reglamento se aplica a las contratas de lacación de inmueble determinada, que padrá realizarse cuanda la Canvacante haya identificado previamente la prapiedad que pretende alquilar, considerando su tatal adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previas y cuanda el canan mensual na supere mil(1000) jarnales mínimas legales.----------

Cuanda el canon mensual supere dicho manta o na se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse par media de una de los procedimientas ardinarias a excepcionales de cantratación, de conformidad a la prevista en los Artículas 16 y 33 de la Ley N° 2051/2003.----------

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. 4º inc. a) 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: El pedido obedece a la necesidad de brindar un buen servicio y rendimiento de los funcionarios, debido a que él inmueble a ser alquilado cuenta con buena ubicación dentro de la Ciudad de Asunción, permitiendo su fácil acceso a los Técnicos Agropecuarios y Profesionales Extensionistas que llegan del interior del país. Cuenta con las comodidades como ser Planta Alta: Tres oficinas internas todas amobladas y sanitarios, Planta Baja: Salón Auditorio para Reuniones con los técnicos y Directores, Cuatro oficinas amplias, sanitarios, , Aire Acondicionado en todas las oficinas, depósito, dos garajes para vehículos. Luego de un estudio de mercado, se llegó a la conclusión de que, este inmueble reúne las condiciones edilicias para ser arrendado, facilitando los trabajos diarios para la obtención de los objetivos institucionales ----------

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 Inmueble ----------

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble ofertado por **Sr. JOSÉ BARCENILLA** se hará por un **periodo de 20 (veinte)** meses a partir de la suscripción del contrato, por un **monto mensual de Gs. 9.500.000** (guaraníes nueve millones, quinientos mil) arrojando un **Monto Total de Gs. 190.000.000 (Guaraníes ciento noventa millones) 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.----------

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 realizadas en la Institución.----------

DIRECCION DE CONTRATACIONES

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.

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, 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 PROGRAMA 2KR - PLURIANUAL**, bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 06/2019 - I.D. N° 360.009.**-----

CPN. ROSALIA SEGOVIA
Jefa del Dpto. de Programación

ABG. RODRIGO IRALA
Director
Dirección de Contrataciones