DICTAMEN D.C. 02/2020

Asunción, 4 de mayo de 2020.-

L.C. N°: 01/2020 ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA) - PLURIANUAL – I.D. N° 382763

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 Administrativa, 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 de la **EMPRESA PAAM S.A.**, 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 Colon Esq. Oliva de la Ciudad de Asunción*** – Cta. Cte. Ctral. N° 10-0421-04 y, que será destinado para el usufructo de oficinas dependientes del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

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 12 (doce) meses, comprendiendo así los Ejercicios 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 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"...*

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"...*

*Se halla vigente la Resolución **DNCP N° 1494/2018**, de fecha 25 de abril del corriente, en virtud de la cual queda derogada la Resolución N° 458/2012 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas". Así como el Proceso de Renovación de Contratos de Locación.*

Que, en su Art. 1° .- "Establece 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, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil(1000) jornales mínimos legales.

Cuando el canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse por medio de uno de los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 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 contar con dicho inmueble, considerando total adecuación de la propiedad a la necesidad de esta entidad, ya que es conveniente debido a que estas oficina son utilizadas como la Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA) dependencia del Ministerio de Agricultura y Ganadería, reuniendo la necesidad de la Institución, en cuanto a espacio interno y un gran salón en el sub suelo, iluminado naturalmente por medio de las ventanas dispuesta hacia el exterior y a la vez facilitando los trabajos diarios para la obtención de los objetivos institucionales.

El local es acorde a las necesidades ya que dentro del inmueble están incorporados algunos muebles, como ser armarios, mesas, sillas propios de la empresa arrendadora y la mismas están incluidas en el costo del alquiler, además resulta ser un lugar muy confortable, armonioso y con amplio espacio para ser utilizada como una Biblioteca y Oficina del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Otro punto a mencionar es que la misma esta ubicada en zona céntrica, muy próximo al Edificio Central de MAG.

También en el mismo local se realizaron varias modificaciones y reparaciones en cuanto a infraestructura como ser cableados de red, pinturas y otros, para adaptar a las necesidades de una Biblioteca, lo que alquilar un nuevo local conllevaría a otros gastos innecesarios para el MAG, como ser mudanza, adaptar o modificar la infraestructura acorde a las necesidades de una biblioteca.

Encontrar un nuevo local que se adecue a las necesidades de una Biblioteca Nacional resulta difícil, es por ello que este local es imprescindible para la entidad.

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 la **EMPRESA PAAM S.A.** se hará por un **periodo de 12 (doce)** meses a partir de la suscripción del contrato, por un **monto mensual de (Gs. 22.800.000)** Guaraníes veinte y dos millones ocho cientos mil, IVA incluido; arrojando un **Monto Total de (Gs. 273.600.000) Guaraníes doscientos setenta y tres millones seis cientos 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.

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.

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 BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA) - PLURIANUAL – I.D. N° 382.763**, bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 01/2020 - I.D. N° 382.763.**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES

LIC. EDGAR ALBARIÑO
Jefa del Dpto. De Compras Menores

ABG. RODRIGO IRALA
Director
Dirección de Contrataciones