DICTAMEN UOC Nº 06/2015

ALQUILER PARA LAS OFICINAS REGIONALES DEL MIC (ORMIC) DE CONCEPCIÓN, DE CAAGUAZÚ Y DE CORDILLERA

Asunción, 16 de Noviembre de 2015.-

A consideración:
DE LA MÁXIMA AUTORIDAD DE LA INSTITUCIÓN: SR. MINISTRO DE INDUSTRIA Y COMERCIO; Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS.

Con relación al proceso de Contratación del Llamado a **"LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA LA ORMIC DE CONCEPCIÓN, DE CAAGUAZÚ Y DE CORDILLERA"**; y dando cumplimiento a la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en cuyo Capítulo 2º, Sección Tercera, se establece el procedimiento específico para la Locación de Bienes Inmuebles cuando el Estado actué como Locatario; y a sus reglamentaciones vigentes, con especial énfasis en la **Resolución DNCP Nº 458/12** de fecha 14 de marzo del 2012, en virtud de la cual se determinan y reglamentan los procedimientos y criterios a ser utilizados para la adjudicación directa en casos de Locación de inmuebles, a fin de ser aplicados a los procesos de alquiler de locales que vienen siendo utilizados por las dependencias de las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio.

El pedido interno realizado según Memorándum Nº 486 de fecha 22 de setiembre de 2015 por la Dirección General de Desarrollo Regional del MIC y la providencia del mismo por parte de la Dirección Administrativa del MIC, a fin de considerar la realización del llamado por parte de la Dirección de Contrataciones del MIC.

El Memorándum Nº 512 de fecha 13 de octubre de 2015 remitido por la Dirección General de Desarrollo Regional del MIC, a fin de solicitar la previsión del PAC de Contrataciones para el año 2016 en el Rubro Alquiler de Edificios y Locales para las Oficinas Regionales en los distintos Departamentos del País. El Memorándum Nº 519 de fecha 15 de octubre de 2015 remitido por la Dirección General de Desarrollo Regional del MIC, a fin de informar sobre los datos de los propietarios e inmuebles a ser arrendados para las ORMIC.

Que, el artículo 4º inc. a) de la Ley 2051/03 dice: "Economía y eficiencia: Garantizarán que los Organismos, Entidades y Municipalidades obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".

Que, el artículo 44º de la Ley 2051/03 establece: "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

Lic. ANTONIO CASTAGNINO Jefe
Dpto. de Programación y Convocatoria
Dirección de Contrataciones - MIC

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCION DE CONTRATACIONES
DICON

pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

Que, la Resolución DNCP N° 458/2012, de fecha 14 de marzo de 2012, en su parte resolutiva, Artículo 2° dice: "Los procesos de Locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos y Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), como proceso de **"Locación de Inmuebles"** y consolidados en un llamado único".

Que, en la misma Resolución 458/2012, en su Artículo 3° dice: "Para las Locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de Inmuebles aquellas en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquellas cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03".

Que, el presente Dictamen es elaborado teniendo en cuenta la competencia atribuida a esta Dirección (UOC) por la Resolución DNCP N° 458/12, que en su Artículo 6° establece: "En ambos casos, para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;

b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:

i). los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;

ii). los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;

iii). la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.

Para elaborar el dictamen y calcular la estimación de costos respectiva, deberán considerarse los montos promedios de las expensas mensuales o anuales a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario;

c) Resolución de la Máxima Autoridad que apruebe la locación;

d) Carta invitación estándar con sus anexos, debidamente completados según el tipo e procedimiento de Locación;

e) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

Econ. ANTONIO CASTAGNINO, Jefe
Dpto. de Programación y Convocatoria
Dirección de Contrataciones - MIC

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
DICON

Que, el Artículo 159.- de la Ley N° 5386/15 establece que: Los Organismos y Entidades del Estado (OEE), Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y las Municipalidades que no cuenten con disponibilidad presupuestaria para la realización inmediata de un proceso de contratación, debido a que la partida presupuestaria se encuentra en proceso de aprobación, reprogramación o solicitud de ampliación ante los respectivos organismos, podrán iniciar una contratación ad referéndum y deberán señalar esta condición en el Programa de Contrataciones Públicas (PAC) y establecer en el Pliego de Bases y Condiciones o Carta de Invitación, que la validez de la contratación, así como la suscripción del contrato u órdenes de compra, estará supeditada a la obtención de la partida presupuestaria correspondiente, con el fin de agilizar los procesos de contrataciones públicas. En estos casos se suspenden los plazos de suscripción de contrato del Artículo 36 de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", y sus modificaciones.

Para la publicación de las convocatorias de las contrataciones ad referéndum, los Organismos y Entidades del Estado (OEE), Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y las Municipalidades, deberán presentar una constancia de que la partida presupuestaria se encuentra en proceso de aprobación, la que será considerada como autorización para llevar adelante los procesos de contratación ad referéndum, en los términos del Artículo 14, in fine, de la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS".

Que, la Dirección General de Desarrollo Regional del Ministerio de Industria y Comercio, como dependencia encargada de las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio (ORMIC), manifiesta al Director General de Administración y Finanzas del MIC, a través de Memorándum N° 486/2015 de fecha 22 de setiembre de 2015, la intención de contar con un local para la Oficina Regional del MIC en Concepción, un local para la Oficina Regional del MIC en Caaguazú, y un local para la Oficina Regional del MIC en Cordillera, como locación de inmueble determinado, para el Ejercicio Fiscal 2016. El Memorándum N° 486/2015 fue providenciado por la Dirección Administrativa del MIC a la Dirección de Contrataciones del MIC para realizar los trámites correspondientes.

Que, la Dirección General de Desarrollo Regional del Ministerio de Industria y Comercio, como dependencia encargada de las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio (ORMIC), manifiesta al Director General de Administración y Finanzas del MIC, a través de Memorándum N° 512/2015 de fecha 13 de octubre de 2015, la intención de solicitar la previsión del PAC de Contrataciones para el Rubro Alquiler de Edificios y Locales para las Oficinas Regionales en los distintos Departamentos del País

En tal sentido, procedemos al estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio del contrato de alquiler con el propietario del local a ser usufructuado por este Ministerio, considerando los siguientes aspectos:

1. **MONTO DE LOS CANONES MENSUALES:** Los locales que serán usufructuados por el Ministerio de Industria y Comercio, objeto del presente dictamen, cuenta con respaldo presupuestario conforme la Constancia de Plurianualidad Presupuestaria respectiva para hacer frente a los compromisos asumidos por los meses solicitados en el presente llamado, y tienen las siguientes características las cuales pasamos a detallar:

Econ. ANTONIO CASTELLANO, Jefe
Dpto. de Programación y Convocatoria
Dirección de Contrataciones - MIC

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCION DE CONTRATACIONES
DICON

LOCAL/CONCEPTO	PROVEEDOR	MESES
ORMIC (CONCEPCIÓN-CONCEPCIÓN)	SRA. CELSA VIRGINIA ESCOBAR DE ARREDONDO	12
ORMIC (CAAGUAZÚ-CORONEL OVIEDO)	SRA. EDDI ROJAS VIUDA DE ROJAS	12
ORMIC (CORDILLERA-CAACUPÉ)	SR. FÉLIX BENÍTEZ ORTEGA	12

Los montos en concepto del alquiler mensual estimados, pueden ser aplicados al procedimiento de Adjudicación Directa, dispuesto en el art. 44 de la Ley 2051/03, teniendo en cuenta que dicha Ley y la Resolución N° 458/12 de la DNCP establecen que para la aplicación del Procedimiento de Licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los **1000 jornales** mínimos mensuales, los cuales no son alcanzados en este caso por las sumas que se abanarían en la actualidad en tal concepto, enunciado precedentemente.

JUSTIFICACION DE LA LOCACION DEL INMUEBLE:

Los motivos por los cuales el Ministerio de Industria y Comercio (MIC) requiere contar con los inmuebles en donde funcionarían las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio (ORMIC) de Concepción, Caaguazú y Cordillera, son los siguientes:

- **Ubicación estratégica:** Los locales se encuentras ubicados en zonas de fácil acceso, en la localidades a las que pertenecen, lo que posibilita que las personas interesadas en realizar diversos trámites ante el MIC, así como, participar en los cursos de capacitación brindados por la institución, no requieran llegarse hasta la ciudad de Asunción para realizar las gestiones y/o participar de los mismos.

- **Capacidad y ambiente:** Los locales a ser alquilados en donde funcionarían las sedes de las ORMIC, cuentan con los requerimientos adecuados en materia de espacio físico, con una infraestructura adecuada para el uso de oficinas, con aire acondicionado y en buen estado para su utilización, iluminados, con servicios básicos necesarios, con líneas telefónicas, internet y todos aquellos detalles que posibiliten un normal desarrollo del trabajo en oficinas, con excelente ubicación.

- **Relación Costo–Beneficio de seguir contando con los alquileres:** en cuanto al costo-beneficio de contar con el arrendamiento de los mencionados inmuebles, cabe destacar que el precio de alquiler de los mismos se encuentran dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación inmejorable con que cuentan, y que no se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la adquisición de locales propios, debido a que el costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en las zonas en donde se encuentran las oficinas mencionadas es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, y,

Econ. ANTONIO CASTAGNINO, Jefe
Dpto. de Programación y Convocatoria
Dirección de Contrataciones - MIC

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCION DE CONTRATACIONES
DICON

necesariamente deben seguir funcionando dichas oficinas, por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable seguir con los contratos de locación.

CAPACIDAD DEL PROPIETARIO PARA CONTRATAR CON EL ESTADO:

Los propietarios de los inmuebles objeto del presente dictamen, no se encuentran inhabilitados para contratar con el estado, pues no se hallan incursos en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 40 de la Ley 2051/03. Para acreditar tal extremo, los oferentes de referencia ponen a disposición las documentaciones en las cuales manifiestan su plena habilitación para contratar con el Estado Paraguayo.

CONCLUSIÓN:

De conformidad a las disposiciones contenidas en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", en la Resolución DNCP N° 458/12, y, considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la adquisición de inmuebles a favor del Ministerio de Industria y Comercio, la Dirección de Contrataciones de la institución, considera oportuna y recomienda el inicio de los trámites de locación para las oficinas de las **ORMIC del Ministerio de Industria y Comercio** bajo los términos y condiciones que entrarían en vigencia en el contrato de locación de Inmuebles firmado por las partes, como locación correspondiente al Ejercicio Fiscal 2016.

En tal sentido, la Resolución 458/12 que regula el procedimiento para la locación de inmuebles por parte de los organismos y entidades del sector público, establece que el análisis y evaluación sobre la conveniencia de realizar el proceso de locación de inmuebles a favor de la Institución deben estar expresamente contempladas en dictamen fundado por la Dirección de Contrataciones y autorizado por la máxima autoridad institucional.

De conformidad a las disposiciones mencionadas precedentemente, para proceder a la locación de inmuebles en alquiler sin sujeción a los procedimientos de la licitación pública, se configuraron los supuestos que, en todos los casos, fueron demostrados, fundamentados, motivados y acreditados mediante el presente dictamen de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) de la institución.

Que, se cuenta con respaldo presupuestario conforme a la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria Plurianual correspondiente al ejercicio 2016, respectivamente, para hacer frente a los compromisos asumidos por los meses solicitados.

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones de hecho y de derecho mencionadas en este dictamen, la Unidad Operativa de Contrataciones del MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

RECOMIENDA:

a) Aprobar la locación del inmuebles para las ORMIC mencionadas correspondiente al llamado a **"LOCACION DE INMUEBLES PARA LA ORMIC DE CONCEPCIÓN, DE CAAGUAZÚ, Y DE CORDILLERA"**, prevista en el Artículo

Econ. ANTONIO CASTAGNINO, Jefe
Dpto. de Programación y Convocatoria
Dirección de Contrataciones - MIC

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCION DE CONTRATACIONES
DICON

47 de la Ley N° 2051/03, y encuadrados en la Resolución DNCP Nº 458/12, artículos 2º, 3º y 6º.

b) Establecer el precio del Canon mensual de común acuerdo entre las partes conforme al siguiente detalle:

ORMIC Concepción, por la suma de (Gs.1.800.000) Guaraníes un millón ochocientos mil, **IVA** incluido, correspondiente al desembolso de **(12) doce** meses de alquiler.

ORMIC Caaguazú, por la suma de (Gs.1.000.000) Guaraníes un millón, **IVA** incluido, correspondiente al desembolso de **(12) doce** meses de alquiler.

ORMIC Cordillera, por la suma de (Gs.1.500.000) Guaraníes un millón quinientos mil, **IVA** incluido, correspondiente al desembolso de **(12) doce** meses de alquiler.

c) Realizar la suscripción de los contratos respectivos una vez obtenido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) conforme al Artículo 159 de la Ley 5386/15.-

Es nuestro Dictamen, salvo mejor parecer.

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO – REPÚBLICA DEL PARAGUAY – DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES – DICON

ANTONIO CASTAGNINO	**LAURA OJEDA**
Jefe de Programación y Convocatoria	**Coordinadora**
Dirección de Contrataciones	**Dirección de Contrataciones**