DICTAMEN SUOC 01/2018

COPIA

Asunción, 02 de julio de 2018-.

"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DE LA DINCAP - PLURIANUAL", ID 349.416 bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE.-**

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 oficinas de la DINCAP, considerando los siguientes aspectos:

Por Providencia de fecha 22 de mayo del corriente, La Dirección de Administración Financiera de la DINCAP remite a la Sub Unidad Operativa de Contrataciones la Nota N° 47/2018, donde la Sra. LUCIA GALEANO, jefa del Dpto. Administrativo de la DINCAP solicita el inicio de los trámites de la locación de inmueble determinado, por un periodo correspondiente a 24 (veinticuatro) meses.----------

Que, se ha recibido la Propuesta Económica del Propietario Sr. JUAN CARLOS ESPINOLA FERRONI con C.I. N° 353.298, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble-------

Que, la SUOC solicita la aprobación vía Resolución Ministerial para el procedimiento del llamado de **ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DE LA DINCAP - PLURIANUAL", ID 349.416**. ----------

Que, el inmueble a ser alquilado se ubica en la siguiente dirección: Nuestra Señora del Carmen N° 505 c/ Soldado Desconocido, Bo. Manorá, Ciudad de Asunción, Dpto. Central, individualizada con Cta. Cte. Catastral N° 15-0296-09-00 y 15-029610-00, con una superficie de terreno aproximada de 1.075 m2 y superficie construida aproximada de 1.246 m2.----------

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 el Contrato Plurianual, por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, comprendiendo así los ejercicios 2018, 2019 y 2020.-

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"*...----------

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 de 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 contratos 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 Dirección de Contrataciones que deberá contemplar ciertos aspectos, y para su cumplimiento, exponiendo lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con dicho local para el desempeño laboral de los funcionarios de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos, dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como también resguardar los bienes y vehículos utilizadas en dicha Dirección. Adquirir un inmueble para el usufructo de una oficina actualmente tendría un costo superior al que se abona en concepto de alquiler, se sugiere alquilar el Inmueble Ofertado, sito en Nuestra Señora del Carmen N° 505 c/ Soldado Desconocido, Bo. Manorá, Ciudad de Asunción, Dpto. Central, individualizada con Cta. Cte. Catastral N° 15-0296-09-00 y 15-029610-00, con una superficie de terreno aproximada de 1.075 m2 y superficie construida aproximada de 1.246 m2, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y la conveniencia de su ubicación.----------

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 con el Propietario Sr. JUAN CARLOS ESPINOLA FERRONI se hará por el **periodo de 24 (veinticuatro) meses** a partir de la suscripción del contrato, por un **monto mensual de Gs. 36.300.000** (treinta y seis millones trescientos mil guaraníes) arrojando un **Monto Total de Gs. 871.200.000 (ochocientos setenta y un millones doscientos mil guaraníes) 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 cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios.--------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, se emite el Dictamen Favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DINCAP - PLURIANUAL"**, ID 349.416 bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE DINCAP Nº 01/2018**.------

Sub Unidad de Coordinación y Administración Operativa de Contrataciones Públicas - SUCC - DINCAP

C.P. RAQUEL LANERI VIDAL
Jefa
Sub Unidad Operativa de Contrataciones - DINCAP

Econ. ESDRAS GALLAGHER C.
Director
Dirección de Contrataciones del MAG