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. 20/2018

Asunción, 25 de octubre de 2018-

L.C.N°: 06/2018 LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 4 – VMA con la Firma: MAPFRE PARAGUAY – PLURIANUAL ID N° 353-661

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 del MAG, solicita a esta Dirección el pedido de inicio de los trámites de la locación de inmueble determinado, con vigencia de 12 meses a partir del 20 de noviembre del corriente año.----------

Que, por nota mediante la Firma: **MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS**, da su conformidad de seguir con la renovación del alquiler y propone un aumento del 10% costo del alquiler------

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 en el edificio San Rafael Piso 4 ubicado sobre las calles yegros entre 25 de mayo y cerro corá de la Ciudad de Asunción, con cta. cte. Catastral 1100-38-0907001, dicha unidad consta de 305,00 mt2 de superficie según informe técnico de verificación emitido por el Dpto. de Obras, ubicada en el mismo edificio.----------

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 2018 y 2019

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.-------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES

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.

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, 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° - APROBAR el procedimiento para la Locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que le 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 informe técnico previos y cuando el canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse por medio de unos de los procedimientos ordinarios o excepcionales de contrataciones, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 de la Ley N° 2051/2003....."; y, Art. 6° La Convocante deberá verificar documentalmente, en forma previa a la suscripción del contrato de locación, que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecten el derecho de uso y goce temporal del mismo, y que el locador se encuentre en plena capacidad para celebrar contratos.----------

Que, en su **Art 7**° establece: "Los contratos de Locación serán suscritos por un máximo de tres (3) años y una vez firmados, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contrataciones.

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:

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA DIRECCION DE CONTRATACIONES

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto: que la adquisición de un edificio para las oficinas del MAG se torna inviable, debido a que no se cuenta con la disponibilidad presupuestaria suficiente para la erogación que esto supone y al mismo tiempo no puede paralizarse el funcionamiento del Ministerio, por lo que es necesario seguir contando con el inmueble en usufructo actualmente, teniendo en cuenta que le mismo se adecua totalmente a las necesidades del MAG, ----------

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 la Firma: **MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS**, se hará por el **periodo de 12 (Doce)** meses a partir del 20 de noviembre del corriente año, por un **monto mensual de Gs. 25.327.767** (guaraníes veinticinco millones, trescientos veintisiete mil, setecientos sesenta y siete)**, el mismo incluye expensas comunes (servicio de agua, portería, energía de áreas comunes e IVA .**----------

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 o 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 de cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y que la institución prevé economizar los recursos destinados al rubro Alquileres ----------

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCIÓN DE COMPRAS

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 **"LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 4- MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS - PLURIANUAL**, bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 06/2018 I.D. N° 353.661**----------

SRA. FATIMA SANTANDER
Jefa del Dpto.
Compras Menores

Econ. ESDRAS GALLAGHER C.
Director
Dirección de Contrataciones

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.