Asunción, 23 de febrero de 2010

DICTAMEN N° 02/2010

Visto que la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Capitulo Segundo DE LAS CONTRATACIONES ESPECIALES, en la **Sección Tercera**, **Art. 44:** Disposiciones Generales expresa: "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".

Así mismo la Resolución MH/SSEAF/UCTN N° 59/07, que reglamenta la Modalidad de Adjudicación directa para la Locación de Inmuebles en su Art. 4 establece "Cada una de las contrataciones de locación de Inmuebles que se pretendan formalizar, deberán contar con un dictamen elaborado por la Unidad operativa de Contrataciones respectiva, en el cuales se consignará la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un Inmueble, así como los fundamentos de la necesidad de efectuar la misma, relacionándolos al destino, capacidad características, ubicación, superficie, etc. del inmueble. Deberá contener además todos 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".

Que, en cumplimiento de lo prescripto en la normativa señalada precedentemente, la Coordinación de la Unidad Operativa de Contrataciones, Procede a emitir el presente dictamen.

1- **Oficinas de la Unidad de Gerenciamiento de Proyecto (UGP) del Proyecto de Fortalecimiento del Sector Agrícola II Etapa.**

En fecha 31 de enero de 2010, fenece el Contrato de Locación entre la Consultora Nippon Koei Co. Lda, (Consultora Contratada por el MAG para asistencia del Proyecto, quién solventaba el costo del arrendamiento de acuerdo a lo estipulado en el Contrato respectivo entre la mencionada Consultora y el MAG) y la firma **Aurora Inmobiliaria**, administradora de las Unidades 158 y 161 del 9° Piso, Bloque A, Edificio AYFRA, con Ctas. Ctes. Catastrales 10-0395-02-09-01 y 10-0395-02-09-04 respectivamente, ubicada en las calles Pte. Franco esq. Ayolas, donde se encuentran las oficinas del Proyecto de Fortalecimiento del Sector Agrícola II, Convenio de Préstamo PG-P14.

De acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior y teniendo en cuenta que **el Proyecto se encuentra en etapa de cierre**, se puede resumir algunas de las ventajas que proporciona seguir arrendando el Inmueble en cuestión, las cuales brevemente se exponen a continuación:

- El Inmueble está equipado con toda la infraestructura necesaria para operar normalmente, como son escritorios, armarios, red y equipos informáticos, líneas telefónicas, sistema de iluminación y ventilación, salones para reunión, etc.

- Ensamblar, transportar, e instalar toda esta infraestructura conlleva la utilización de gran cantidad de recursos y tiempo, con los que el Proyecto no cuenta, ya que se encuentra en Etapa de Cierre. Además de mencionar que ha estado operando en el Inmueble en cuestión, desde el ejercicio 2007.
- La cercanía del Inmueble de otras Instituciones con las que trabaja el Proyecto facilita y agiliza los trabajos realizados para la prosecución de sus fines.

El arrendamiento será por espacios de seis meses (6) a partir del 1 de febrero del año en curso, a un costo mensual de Gs. 9.731.250 incluido IVA en concepto de alquiler por las dos unidades, y 4.000.000 en concepto de expensas comunes, **totalizando al suma de Gs. 82.387.500 (Guaraníes, ochenta y dos millones trescientos ochenta y siete mil quinientos)**. El canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación y la Infraestructura del Edificio.

NOMBRE O RAZON SOCIAL	RUC	DESCRIPCION	MONTO MENSUAL	CANITIDAD DE MESES	TOTAL
Aurora Inmobiliaria S.A.	80002295-5	Alquiler del 9° Piso, Edificio AYFRA, Bloque A, Ctas. Ctes. Catastrales: 10-0395-02-09-01 y 10-0395-02-09-04	9.731.250	6	58.387.500
		Expensas Comunes del 9° Piso, Edificio AYFRA, Bloque A	4.000.000		24.000.000
TOTAL GENERAL					**82.387.500**

2- Estacionamiento para vehículos a cargo del Proyecto.

Teniendo en cuenta los vehículos con que cuenta el Proyecto para cumplir con lo establecido en el Plan Operativo Anual (POA), y la necesidad de espacios techados, y seguros para la guarda de estos vehículos, se han analizado todas las alternativas a fin de conseguir estacionamientos que cumplan con las condiciones más favorables para los intereses y objetivos del Proyecto.

En base a los análisis de costo-beneficio y de acuerdo a los Objetivos Generales del Proyecto, se recomienda la locación del Inmueble situada en Benjamín Constan 471 casi 14 de Mayo, propiedad del Señor ILL WOO NAM, con RUC 2.301.697-3, por poseer las ventajas detalladas a continuación:

- El Inmueble está ubicada a corta distancia de las oficinas del Proyecto, lo cual facilita a los choferes extraer o guardar los vehículos en menor tiempo, y esfuerzo.
- El Inmueble posee: seguridad permanente, sistema anti siniestros, buena iluminación, techado, además de suficiente espacio para maniobra y estacionamiento de cada vehículo.
- El importe en concepto de alquiler para la guarda de los vehículos se encuentra dentro del promedio de la zona de ubicación.

La Locación consiste en cuatro (4) espacios para estacionamiento o guarda de vehículos, durante diez (10) meses, contados a partir del 1 de marzo del año en curso, a un costo mensual de Gs. 693.000 IVA incluido, totalizando la suma de Gs. 6.930.000 (Guaraníes, seis millones novecientos treinta mil).

NOMBRE O RAZON SOCIAL	RUC	DESCRIPCION	MONTO MENSUAL	CANITIDAD DE MESES	TOTAL
ILL WOO NAM	2.301.697-3	Alquiler de cuatro (4) espacios para estacionamiento de vehículos, bajo techo, con seguridad permanente, en Benjamín Constan 471 casi 14 de Mayo.	693.000	10	6.930.000
TOTAL GENERAL					6.930.000

Por lo expuesto precedentemente, se pone a consideración de las instancias superiores del Ministerio a fin de obtener la autorización vía Resolución Ministerial para el inicio del proceso de Locación de Inmuebles para alquiler de oficinas y estacionamiento para vehículos.

Es Nuestro Dictamen.

LIC. VIRGILIO OJEDA SOSA
Coordinador de la UOC
UGP, PG-P14, MAG

ABOG. SANTIAGO RAÚL QUEVEDO S.
Asesor Jurídico
UGP, PG-P14, MAG