DICTAMEN UOC N° 02/2016

Ref.: RENOVACION DE LOCAL PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA - (BINA)-.

Asunción, 11 de Marzo de 2016-.

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 para oficina, considerando los siguientes aspectos:

Que, por NOTA DC MAG Nº 048/2016, esta Dirección de Contrataciones, manifiesta la intención de Renovar el Contrato MAG Nº 14/2014 en los mismos términos.

Que, nota mediante, la Empresa **DESARROLLADORA URBANA S.A**, manifiesta por escrito su conformidad para la Renovación del Alquiler de su propiedad con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0421-04 ubicado en la calle Colon esquina Oliva de la ciudad de Asunción.

Que, el Art. 47º de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales... podrán renovarse los contratos de locación de bienes de inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4º de esta Ley...".*

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, así como el proceso de renovación de contratos de locación "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"*... "y, en su Art. 10º establece: **Renovación de Locación...** *La Renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo..."*----------

Que el procedimiento ha sido incluido en el PAC con el Nº 240-797- bajo la modalidad de **Renovación de Locación de Inmuebles**, siendo el nombre del llamado "Renovación de Alquiler de Local para la Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA)", el cual abarca los ejercicios 2016 y 2017.

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

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: : Visto la necesidad de seguir contando con las oficinas de la Biblioteca Nacional de Agricultura que funcionan en el inmueble ubicado en Colón esq. Oliva de la ciudad de Asunción con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0421-04-00 , considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y la conveniencia de su ubicación dentro de las proximidades del Edificio Central del Ministerio de Agricultura (MAG) , de esta manera facilitando los trabajos diarios para la obtención de los objetivos Institucionales.

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble con la firma **DESARROLLADORA URBANA S.A** se hará por el periodo de 12 (meses) a partir del 12 de Mayo del 2016 al 12 de Mayo del 2017, por un **monto mensual de Gs. 19.470.000.** (Guaraníes diez y nueve millones, cuatrocientos setenta mil) IVA incluido arrojando un **Monto Total de Gs. 233.640.000** (guaraníes doscientos treinta y tres millones, seiscientos cuarenta 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. 3º 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.----------

El monto indicado precedentemente ya incluye las expensas por el lapso de vigencia de la Locación.

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: En el caso particular, el valor total de contratar por el término de 12 (meses) es de Gs. 19.470.000 (guaraníes diez y nueve millones, cuatrocientos setenta mil). IVA incluido, por un inmueble que comprende 303 m2 en planta baja además de un patio interno y un gran salón en el subsuelo con 121 m2, con las instalaciones eléctricas, AA tipo Split en todos los ambientes, sanitarios, aberturas con sus correspondientes cerraduras de superficie construida con instalación eléctrica, amoblado, entre otros detalles que posibilitan un normal y total desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios.

Que el costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentra es extremadamente elevado y se torna más difícil considerando que para la misma se requiere la obtención de créditos presupuestarios que conllevan tiempos considerables para los trámites administrativos y mientras son sustanciados necesariamente debe seguir funcionando dicha oficina, independientemente a la adopción de otras modalidades, por lo que es recomendables contratar por vía de la locación.

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Dirección de Contrataciones del MAG, emite el Dictamen Favorable , para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado **"RENOVACION DE ALQUILER DE LOCAL PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA) – PLURIANUAL"** con I.D Nº 240-797, bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE MAG Nº 01/2016**.----------

FATIMA E. SANTANDER
Jefa
Dpto. de Compras Menores

ABOG. CARLOS A. OCAMPOS
Director
Director de Contrataciones del MAG