DICTAMEN C.M 39/2021

Asunción, 13 de agosto de 2021.-

Ref.: *Primera Renovación del llamado de*
LOCACION DE INMUEBLE MAG N° 07/2019 "1RA RENOVACION AL CONTRATO MAG N° 74/2019 ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" - PLURIANUAL ID N° 370.394

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:

Que, nota mediante (Expediente N° 15.590/2021) la Dirección Administrativa solicita a la firma ABASTO S.A la conformidad y/o parecer favorable para proseguir con los trámites correspondientes y dar inicio a la Primera Renovación, la misma otorga su conformidad en fecha 11 de mayo.

Que, providencia mediante (Expediente N° 15.590/2021) la Dirección Administrativa solicita a la Dirección de Contrataciones iniciar el proceso, esta Dirección entiende que es necesario alquilar dicho Inmueble, ubicado en el Bloque Temporal del Abasto Norte S.A, individualizado como finca N° 3606, 3607 y 5689 con Cta. Cte. Ctral. N° 16.0207.01.003 de la Ciudad de Limpio, la que será destinada para la Exhibición de Productos Frutihortícolas para Productores autorizados del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Se halla vigente la Resolución DNCP N° 2113/2021 de fecha 20 de Mayo de 2021, por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y Renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el artículo 44 de la ley 2051/2003 "De Contrataciones Publicaciones" y se Abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018-.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA * DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES * Dpto. de Compras Menores

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

Que, en su **Artículo 1°**. Objeto: La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios".

El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales.

Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal... y, en su **Artículo 13. Renovación de Contrato:** Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **"1ra RENOVACION DE ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" – PLURIANUAL con ID N° 370.394**, el cual abarca el Ejercicio Fiscal 2021, 2022 y 2023-.

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 **Artículo 4°**. Análisis de costos-beneficios: De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad u Organismo del Estado que pretenda realizar la locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, así como la pertinencia del inmueble con

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Dpto. de Compras Menores

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución. Dando cumplimiento a lo solicitado se expone lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de contar con dicho inmueble, se sugiere alquilar el inmueble ubicado en el Bloque Temporal del Abasto Norte S.A, individualizado como finca N° 3606, 3607 y 5689 con Cta. Cte. Ctral. N° 16.0207.01.003 de la Ciudad de Limpio. Considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que es conveniente debido a que dicho Inmueble es destinado para exhibición de productos frutihotícolas para productores autorizados del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble objeto del presente dictamen ofertado por la firma ABASTO S.A se hará por un **periodo de (24) veinticuatro** meses a partir del 24 de junio del 2021, por un **monto mensual de Gs. 6.150.000** (Guaraníes, seis millones ciento cincuenta mil), IVA INCLUIDO, arrojando un **Monto Total de Gs. 147.600.000** (Guaraníes, ciento cuarenta y siete millones seiscientos mil), **IVA INCLUIDO. Teniendo en cuenta la RESOLUCION N° 1494 que reza:** ***las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones beneficiosas para el locatario...*** **El ajuste del precio mensual solicitado por parte del Locador obedece a las refacciones realizadas por la firma en referencia al Inmueble en cuestión, ya que actualmente el mismo cuenta con mayor infraestructura conforme a las características requeridas teniendo en cuenta que el mismo es utilizado como lugar para la exhibición de productos frutihortícolas para productores, al respecto es importante mencionar que se realizaron adecuaciones en la parte eléctrica del inmueble teniendo en cuenta que eran necesarias y urgente a la vez, debido a la carga de artefactos eléctricos para la conservación y guarda de productos se realizó una instalación trifásica, así mismo una adecuación del PCI (Programa de Control de Incendio) con el fin de garantizar la vida y el lugar en gral.**

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que, en este caso en particular, al realizar la relación

costo – beneficio entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
Dpto. de Compras Menores

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

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 de la **"1ra RENOVACION DE ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" – PLURIANUAL con ID N° 370.394** bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE.**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA * DIRECCION DE CONTRATACIONES * Dpto. de Compras Menores

Obregón

ING. COM. ALEJANDRA OBREGON
Jefa Interina del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Agricultura y Ganadería