Asunción, 08 de octubre del 2021.-

**DICTAMEN D.A.J. N°196 /21**

**Exp. MEI N° 140-840-2021**

## OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con relación al expediente de referencia, por la cual solicita Dictamen Jurídico, sobre la segunda Renovación del Contrato N° 009/2019. Suscripto con la Firma Tuco y Tico S.A., dentro del Llamado de Locación de Inmueble Determinado para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA). LC N° 01/2019 ID N° 364096.----------

## CONSIDERANDO:

Que, por Expediente MEI Nº 140-840-2021, que adosa el Memorándum D.A. N° 039/2021, de la Direccion Administrativa de fecha 24 de setiembre del corriente año, remite a la Direccion Administrativa la propuesta de Renovación del Contrato N° 009/2019. Suscripto con la Firma Tuco y Tico S.A., dentro del Llamado de Locación de Inmueble Determinado para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA). LC N° 01/2019 ID N° 364096.----------

Que, la presente solicitud de renovación del presente contrato, es en virtud a la necesidad de seguir realizando la locación de los pisos N° 1, 2 y 3 del Edificio Kuarahy Center, a fin de establecer nuevamente la Sede Central del IPTA en el citado edificio por un plazo de 12 (doce )meses.----------

Que, la presente solicitud de renovación de alquiler obedece igualmente en poder proseguir con los tramites correspondiente para la renovación , mas aun atendiendo el tiempo necesario requerido para realizar mudanzas, desinstalación de red de internet, y otros, y más la logística en general que se requiere para trasladar la sede de gestión del IPTA a otro local, y otro factor a considerar es que actualmente en este estado de pandemia existente a causa del "COVID-19", que implica un gran riesgo de contagio, por todo ello es recomendable continuar alquilando la actual sede de Oficina de Gestión del PTA, por un plazo de 12(doce) meses.----------

Que, menciona que la vigencia de la primera renovación del Contrato actualmente es hasta 04/11/2021, motivo por el cual se ha hecho las consultas pertinentes por Nota D.A. N° 653/2021, de la Direccion Administrativa de fecha 14 de setiembre de 2021, al representante legal de la firma TUCO & TICO, sobre el deseo de poder renovar el contrato de referencia por el plazo indicado más arriba.----------

Que, al respecto la firma TUCO 6 TICO, ha respondido a la nota de la Direccion Administrativa, dando su visto bueno para renovación del contrato por el periodo de tiempo solicitado.----------

Que, la Direccion General de Administración y Finanzas, por providencia solicita la Direccion de Asesoría Jurídica la emisión del Dictamen Jurídico referente a la Renovación del Contrato N° 009/2019. Suscripto con la Firma Tuco y Tico S.A., dentro del Llamado de Locación de Inmueble Determinado para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA). LC N° 01/2019 ID N° 364096.----------

Que, adjunto al referido memorándum obra; Dictamen DC N° 01/2021, Borrador de Contrato, Copia del Contrato 009/2019, Copia del Contrato de Renovación N° 017/2020 y demás antecedentes documentales.----------

## ANÁLISIS JURÍDICO

Que, al respecto el presente pedido se encuadra dentro del marco legal establecida en Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas en el **CAPITULO SEGUNDO, SECCION TERCERA DE LA LOCACION DE BIENES INMUEBLES ART. N° 47.- RENOVACION DE LOS CONTRATOS. En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presenta la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del**



Abg. Daniel A. Larrosa Giubi
Director
Dirección de Asesoría Jurídica
IPTA

**organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta ley, hasta dos periodos consecutivo.**----------

## CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto y en base a lo establecido en la Ley 2051 Art. N° 47 **RENOVACION DE LOS CONTRATOS** ésta Dirección de Asesoría Jurídica no encuentra objeción de carácter legal sobre la solicitud de **RENOVACION DEL CONTRATO N° 009/2019 SUSCRIPTO CON LA FIRMA TUCO Y TICO S.A., DENTRO DEL LLAMADO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA). LC N° 01/2019 ID N° 364096**, por lo cual sugiere la prosecución de los tramites pertinente.----------

Se deja constancia del alcance Jurídico y Legal del Presente Dictamen, quedando el contenido de las cuestiones técnicas y financieras bajo responsabilidad de las áreas que las general.----------

Es dictamen.-

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria
Dirección de Asesoría Jurídica
IPTA

Abg. Daniel A. Larrosa Giubi
Director
Dirección de Asesoría Jurídica
IPTA

Asunción, 8 de octubre de 2021

# DICTAMEN D.C. N° 01/2021

***Ref.: Locación de Inmueble Determinado. Contrato N° 009/2019 suscripto con la firma TUCO y TICO S.A. dentro del marco del Llamado de Locación de Inmueble Determinado para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) – LCN° 01/2019 – ID 364.096.***

La Dirección de Contrataciones de la Institución, en carácter de la Unidad Operativa de Contratación y, en base al antecedente del pedido de renovación del Contrato suscripto en el marco de la Locación de Inmueble 01/2019, emite el siguiente parecer:

**ANTECEDENTES**

Que, por Resolución del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) Nº 216 de fecha 16 de abril de 2019, se adjudicó el proceso de contratación de Locación de Inmueble Determinado, para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de TecnologíaAgraria (IPTA) – LC N"01/2019- ID N° 364.096.

Que, en consecuencia se suscribió el Contrato Nº 009/2019 de fecha 03 de mayo de 2019, con la empresa TUCO & TICO S.A. para la Oficina de Gestión del IPTA, con vigencia de 18 meses, a partir de la firma del mismo.

Que, por Resolución del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) Nº 355 de fecha 19 de octubre de 2020, se aprobó la primera renovación del Contrato 009/2019 de Locación de Inmueble Determinado, para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) – LC N"01/2019- ID N° 364.096

Que, en consecuencia se suscribió el Contrato Nº 017/2020 de fecha 02 de noviembre de 2020, con la empresa TUCO & TICO S.A. para la Oficina de Gestión del IPTA, con vigencia de 12 meses, a partir del 04/11/2021 hasta 04/11/2022.

Que, la Dirección Administrativa de la institución a través de Nota DA N° 653/2021 de fecha 14 de setiembre del 2021, remitida a la empresa TUCO & TICO S.A., se dirigió en los siguientes términos: "…Tengo el agrado de dirigirme a ustedes… (Sic)… fin de solicitar tenga a bien en aceptar el pedido de renovación del alquiler del local para sede central del IPTA.…" (Sic).

Que, en fecha 24 de setiembre de 2021, Empresa TUCO & TICO S.A., ha remitido por Nota a través de su Director y Representante Legal, su conformidad para la renovación del Contrato en los siguientes términos: "…le damos el visto bueno para la renovación del contrato por el periodo de tiempo solicitado".

Que, la Dirección General de Administración y Finanzas del IPTA, por Providencia remite a través del Exp. MEI N° 140-840-2021 de fecha 24/09/2021, a la Direccion de Contrataciones, en la cual expresa lo siguiente: "…a fin de solicitar el inicio de los trámites de renovación del Contrato de Alquiler del Local para la Sede Central del IPTA. (Sic).

Que, la Ley Nº 2051/03 De Contrataciones Públicas, establece en su Artículo 44: "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, la mencionada Ley expresa además en su Artículo 47 de la Ley 2051/03 "En los casos que 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 inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el artículo 4º de esta ley, hasta dos periodos consecutivos".

Que, la DNCP emite la Resolución Nº 1.494/18 que reglamenta los procesos de locación y en su Art. 10º establece que los contratos de renovación se realizaran en un solo acto administrativo, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas.

Que el Art. 6º Inc. b) de la Resolución DNCP Nº 1.494/18, expresa que los procedimientos de Locación de Inmuebles debe contar con un Dictamen de la Unidad Operativa de Contratación en el cual se consigne los fundamentos de la necesidad de efectuar la misma, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble; los costos relacionados a arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar y, la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble.

**CONSIDERACIONES**

Que, ante el vencimiento de la primera renovación del Contrato mencionado, resulta pertinente la segunda renovación del Contrato N° 009/2019, en razón de que en el lugar se encuentra asentada la Oficina de Gestión de la Institución, Sede de la Presidencia del IPTA y su Staff, junto con las dependencias de la Dirección General de Administración y Finanzas.

Que, en atención a lo dispuesto precedentemente y, considerando que la administración actual se encuentra con la necesidad de concentrar las actividades de las distintas dependencias del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) para el cumplimiento de sus fines y optimizar la interacción con las Oficinas Técnicas y Administrativas ubicadas en San Lorenzo, cumplo en señalar que el inmueble se encuentra situada en la Avda. Aviadores del Chaco Nº 2988 esquina Tte.1° Carlos Rocholl, Edificio Kuarahy Center e individualizado como finca Nº 14.248, Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03, distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción, del Departamento Capital,

Que, el inmueble cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono. El costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, queda a cargo del Locador. El precio ofertado se encuentra dentro de los parámetros de plaza.

Que se cuenta con disponibilidad presupuestaria para realizar el procedimiento de Renovación de Locación de Inmueble Determinado.

**ANALISIS DEL COSTO BENEFICIO**

Que, desde el punto de vista financiero, se considera recomendable seguir con el arrendamiento del citado inmueble, considerando que la adquisición de un inmueble resulta onerosa, dado que la institución no cuenta con crédito presupuestario disponible para el efecto.

Que, Igualmente posee otras ventajas, el costo mensual del alquiler y su expensa incluye beneficios adicionales tales como: sistema de seguridad 24 (veinticuatro) horas, sistema de generador eléctrico, cámara de seguridad y limpieza en los espacios comunes.

Que, el inmueble se encuentra situado en un lugar estratégico y en un punto intermedio entre la Sede Central del IPTA, ubicado en la ciudad de San Lorenzo, Ruta II Mcal. Estigarribia, así con otras

instituciones públicas como ser: Ministerio de Agricultura, Ministerio de Hacienda, Banco Central del Paraguay y Banco Nacional de Fomento, etc.

**VIGENCIA Y PLAZO DE RENOVACIÓN**

Que, el Contrato de renovación de Locación será suscripto por el término de 12 (doce) meses, que entrara en vigencia a partir de 05/11/2021 hasta 05/11/2022.-

Que, el costo mensual por el alquiler del inmueble determinado es de Gs. 48.779.200 (Guaraníes cuarenta y ocho millones setecientos setenta y nueve mil doscientos), incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), con vigencia de 12 (doce) meses, totalizando un monto de Gs. 585.350.400 (Guaraníes quinientos ochenta y cinco millones trescientos cincuenta mil cuatrocientos) IVA incluido.

**CONCLUSIÓN**

Que, la Dirección de Contrataciones conforme a lo expuesto precedentemente, emitió el Dictamen favorable para la renovación del Contrato el cual recomienda al Presidente del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) **AUTORIZAR** el proceso Renovación del llamado para **"Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2019" ID N° 364.096,** para la Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), a través de la Resolución respectiva, salvo mejor parecer.

Es mi dictamen.

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria
Dirección de Contrataciones
IPTA

**Lic. RAMIRO JOSE SANCHEZ G.,** ***Director***
Dirección de Contrataciones del IPTA