DICTAMEN D.C. Nº 23...../12

Ref.: "Renovación de Alquiler de Oficinas para la Administración Central del MAG".-

Asunción, 30 de octubre del 2.012

A LA SECRETARIA GENERAL DEL MAG:

La Dirección de Contrataciones del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de conformidad a los mandatos legales, procede al estudio de Renovación de la Locación de Inmuebles, considerando los siguientes aspectos:

Que, nota mediante, la firma Empedril S.A., realiza el ofrecimiento para la renovación del alquiler de los inmuebles de su propiedad, ubicados en los Pisos: 2, y 3, del Edificio "San Rafael".

Que, nota mediante el Director de Contrataciones del MAG, comunica que se iniciara los trámites administrativos para realizar la renovación de la locación.

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 inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4º de esta ley...*".

Que, se halla vigente la Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de marzo del corriente, en virtud de la cual queda derogada la Resolución MH/ SSEAF/UCNT Nº 59/07 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes Inmuebles establecido en el Art. 44º de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", así como el Proceso de Renovación de Contratos de Locación.

Que, en su Art. 5º la Resolución ut supra mencionada dispone: "***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...*" y, en su Art. 10º establece: "***Renovación de Locación***... *Las 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 7030290, bajo la modalidad de Renovación de Locación de Inmuebles, siendo el nombre del llamado "Renovación de Alquiler de Oficinas para la Administración Central del MAG", el cual abarca los Ejercicios Fiscales 2012 y 2013.

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, requiere de un dictamen elaborado por la Unidad Operativa de Contrataciones y para su cumplimiento se exponen los siguientes puntos:

1- **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**: visto la necesidad de seguir contando con las oficinas donde funcionan diferentes Departamentos de la Institución entre estas el Gabinete Ministerial se sugiere alquilar nuevamente el inmueble ubicado en la calle Yegros 437 de esta capital, específicamente los Pisos: 2, y 3, del "Edificio SAN RAFAEL", considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que es conveniente debido a que varios pisos de este edificio es utilizado como la Sede Central del Ministerio de Agricultura y Ganadería, facilitando los trabajos diarios para la obtención de los objetivos Institucionales.

2- **COSTO ESTIMADO**: La renovación de la locación del inmueble objeto del presente dictamen se hará por el término de **12 (doce) meses**, siendo el costo mensual por piso conforme al siguiente detalle: **Piso 2 Gs. 40.398.886** (Guaraníes Cuarenta millones trescientos noventa y ocho mil ochocientos ochenta y seis) IVA incluido; **Piso 3 Gs. 40.398.886** (Guaraníes Cuarenta millones trescientos noventa y ocho mil ochocientos ochenta y seis) IVA incluido; siendo el monto total a ser abonado de **Gs. 969.573.264** (Guaranies Novecientos sesenta y nueve millones quinientos setenta y tres mil doscientos sesenta y cuatro) 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 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 en particular no son alcanzados.

3- **RELACIÓN DEL COSTO-BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE**: En el caso en particular, el valor total a contratar es de **Gs. 969.573.264** (Guaranies Novecientos sesenta y nueve millones quinientos setenta y tres mil doscientos sesenta y cuatro) IVA incluido, por un inmueble de propiedad horizontal, en buen estado para su utilización, iluminado con instalación eléctrica, aire central, amoblado y demás detalles que posibilitan un normal desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrollas 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 recomendable contratar por vía de la Locación.

4- **CAPACIDAD PARA CONTRATAR**: la firma EMPEDRIL S.A., no se encuentra inhabilitado para contratar con el estado, pues no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones e inhabilidades establecidas en el Art. 40 de la Ley 2051/03 y, para acreditar tal extremo ha presentado una Declaración Jurada donde además manifiesta que el inmueble no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho de uso y goce temporal del mismo.

Por todo lo expuesto anteriormente, esta Dirección considera que corresponde la **RENOVACIÓN DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLES** del caso mencionado, tal como se encuentra previsto en las disposiciones legales que rigen la materia, por lo que se eleva el presente dictamen a consideración del Señor Ministro, solicitando, de ser favorable, la autorización de la realización del llamado de **"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MAG"**, bajo la Modalidad de **LOCACIÓN DE INMUEBLES MAG Nº 18/2012**, Resolución mediante. Salvo mejor parecer.-

Abog. Juan Legulzamón
Jefe - Departamento de Asesoría Legal

VºBº Lic. Néstor Alvarenga
Director de Contrataciones del MAG

NA/jl