Asunción, 18 de Setiembre de 2017.-

DICTAMEN D.C. N° 03/2017

Referencia.: Locación de Inmueble Determinado. Contrato Nº 001/2017 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) – LC Nº 01/2017 - ID Nº 323.387; LC-23022-17-136651.

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 01/2017, emite el siguiente parecer:

- **Antecedentes:**

Que por Resolución del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) Nº 165 de fecha 22 de marzo de 2017, se adjudicó el proceso de contratación de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 01/2017 "Alquiler de Local para la oficina de Gestión del IPTA", ID N° 323.387.

Que, en consecuencia se suscribió el Contrato Nº 01/2017 de fecha 31 de marzo de 2017, con la empresa TUCO & TICO S.A. para la Oficina de Gestión del IPTA, con vigencia de 6 meses, a partir de la firma del mismo, con Código de Contratación LC-23022-17-136651.

Que, la Dirección General de Administración y Finanzas de la institución a través de Nota DGAF N° 191/2017 de fecha 28 de Agosto del 2017, remitida a la empresa TUCO & TICO S.A., se dirigió en los siguientes términos: "... a 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 04 de Setiembre de 2017, nota mediante, el Sr. José Ramón Sotelo, Representante Legal de TUCO & TICO S.A., manifestó su conformidad para la renovación del Contrato en los siguientes términos: "...que la petición realizada con relación a la Renovación del Contrato a tenido una respuesta positiva por parte de los Directivos del Edificio" (Sic).

Que, la Dirección General de Administración y Finanzas del IPTA, a través del Memorando DGAF Nº 71 de fecha 18 de Setiembre de 2017, solicitó cuanto sigue: "...a fin de solicitar tenga a bien en iniciar los procedimientos, para la renovación del Contrato N° 001/2017, suscrito con la firma TUCO & TICO S.A, dentro del marco del llamado de Locación de Inmuebles Determinado para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), Contrato Nº 01/2017; ID N° 323.387, continua manifestando: "...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 ello se solicita el inicio de los procedimientos de Renovación de Contrato por el plazo de 18 (dieciocho) meses, bajo los mismos términos en cuanto a los valores consignados inicialmente en el contrato, en los rubros de costo del alquiler mensual y expensas comunes" ...(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 458/12 que reglamenta los procesos de locación y en su Art. 10º establece que los contratos de renovación se realizarán 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 458/2012, 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 del Contrato mencionado, resulta pertinente la renovación del Contrato, 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 Avenida Aviadores del Chaco Nº 2988 esquina Tte. 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, además se cuenta con disponibilidad presupuestaria a ser aplicado al presente Ejercicio Fiscal 2017, bajo el Objeto de Gasto 250 "Alquileres, FF10 y FF30; y bajo el Objeto de Gasto 240 "Expensas", FF30.

- **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 oneroso, 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 por el término de 18 (dieciocho) meses, contados a partir del 15 de Octubre de 2017, prorrogable conforme a disponibilidad presupuestaria de la institución.

  Que, el costo mensual por el alquiler del inmueble determinado es de Gs. 42.479.200 (Guaraníes cuarenta y dos millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos), incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), con vigencia de 18(dieciocho) meses, totalizando un monto de Gs. 764.625.600 (Guaraníes setecientos sesenta y cuatro millones seiscientos veinticinco mil seiscientos) 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 01/2017" 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. HUGO CANTERO LEON
Director
Dirección de Contrataciones del IPTA