DICTAMEN D.C. Nº...8...../12

Ref.: "Alquiler de Local para la Oficina Central del MAG – Piso 10".-

Asunción, 18 de mayo 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 para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad de Locación de Inmuebles para el Piso 10 del Edificio San Rafael, sito en Yegros 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Cora, considerando los siguientes aspectos:

Que, por nota de fecha 17 de mayo del corriente, el Jefe del Dpto. de Servicios Generales, eleva a esta Dirección el pedido de inicio de los trámites inherentes a la locación del Piso 10, que es ocupado por el Dpto. de Prensa de la Institución.

Que, el Art. 44º de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "*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 sujetaran 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, 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".

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…*".

Que, el procedimiento ha sido incluido en el PAC con el Nº 241435 y bajo la modalidad de Locación de Inmuebles, siendo el nombre del llamado "Alquiler de Local para la Oficina Central del MAG – Piso 10", y abarcando los Ejercicios 2012 y 2013, por ende un llamado Plurianual.

Cabe señalar que 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, para lo cual se exponen los siguientes puntos:

1- **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**: visto la necesidad de contar con el lugar adecuado para el funcionamiento de las oficinas del MAG, específicamente del Dpto. Prensa, se sugiere alquilar el Piso 10 del Edificio San Rafael, con Cta. Cte. Catastral N° 110038-09-10-2, propiedad de la firma Sacha S.A., considerando la total adecuación a los requerimientos para uso de oficina.

2- **COSTO ESTIMADO**: La locación del inmueble objeto del presente dictamen se hará por el término de 12 (doce) meses, siendo el costo mensual del mismo de Gs. 3.500.000 (Guaraníes Tres millones quinientos 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. 3° de la Resolución DNCP N° 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 por el término de 1 año es de Gs. 42.000.000 (Guaranies Cuarenta y dos millones) IVA incluido, mas Gs. 6.600.000 (Guaranies Seis millones seiscientos mil) sin IVA en concepto de Garantía. Que el costo que implica adquirir un espacio en estas condiciones y en la zona donde se encuentra es extremadamente elevado y se torna más difícil, ya que debería de comprarse todos los pisos donde funcionan oficinas de la Entidad, por lo que es recomendable contratar por vía de la Locación.

4- **CAPACIDAD PARA CONTRATAR**: la firma Sacha S.A., propietaria del inmueble objeto del presente dictamen, no se encuentra inhabilitado para contratar con el estado, pues no se halla incursa 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 LOCACIÓN DE INMUEBLE 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 "Alquiler de Local para la Oficina Central del MAG – Piso 10", bajo la Modalidad de **LOCACIÓN DE INMUEBLES MAG N° 07/2012**, Resolución mediante. Salvo mejor parecer.-

Abog. Juan Leguizamón
Jefe -Departamento de Asesoría Legal

V°B° Lic. Néstor Alvarenga
Director de Contrataciones del MAG

NA/jl