DICTAMEN D.C. Nº 37/14

Ref.: "Renovación de Alquiler de Locales para Oficina del MAG" - Plurianual.-

Asunción, 12 de setiembre del 2.014.-

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:

Que, esta Dirección ha remitido nota a la empresa Empedril S.A. manifestando la intención de realizar la renovación del Contrato N° 05/2013.-

Que, nota mediante, la firma **Empedril S.A.**, acepta la propuesta de renovación, y mantiene el precio para la renovación del alquiler de los inmuebles de su propiedad, ubicados en los Pisos: 20, y 22 del Edificio "San Rafael".

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, 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 07066995, bajo la modalidad de Renovación de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado "Renovación de Alquiler de Locales para Oficina del MAG" - Plurianual, el cual abarca los Ejercicios Fiscales 2014, y 2015.-

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 Direcciones, Departamentos, y dependencias de la Institución, entre estas principalmente el Gabinete Ministerial, se sugiere alquilar nuevamente el inmueble ubicado en la calle Yegros 437 de esta capital, específicamente los Pisos: 20, y 22 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.

Econ. Alejandro León Duarte López
Director
Dirección de Contrataciones

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 20 Gs. 17.547.496** (Guaraníes Diez y siete millones quinientos cuarenta y siete mil cuatrocientos noventa y seis) IVA incluido; **Piso 22 Gs. 17.547.496** (Guaraníes Diez y siete millones quinientos cuarenta y siete mil cuatrocientos noventa y seis); siendo el monto total a ser abonado de **Gs. 421.139.904** (Guaranies Cuatrocientos veintiún millones ciento treinta y nueve mil novecientos 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. 421.139.904** (Guaranies Cuatrocientos veintiún millones ciento treinta y nueve mil novecientos cuatro) IVA incluido, por inmuebles 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 en ninguna de las prohibiciones e inhabilidades establecidas en el Art. 40 de la Ley 2051/03 y, para acreditar tal extremo deberá presentar una Declaración Jurada, y además el Certificado de condición de dominio del inmueble donde conste que no está afectado 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 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 **"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINA DEL MAG" - PLURIANUAL**, bajo la Modalidad de **LOCACIÓN DE INMUEBLES MAG Nº 13/2014**, Resolución mediante. Salvo mejor parecer.-

Abog. Juan Leguizamón
Jefe del Dpto. de Asesoría Legal

VºBº Econ. Alejandro León Duarte López
Director de Contrataciones del MAG