DICTAMEN UOC N° 07/2016

ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA REGIONAL - CAAGUAZU

Asunción, 20 de diciembre de 2016.-

A consideración:
DE LA MÁXIMA AUTORIDAD DE LA INSTITUCIÓN: SR. MINISTRO DE INDUSTRIA Y COMERCIO; Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS.

Con relación al proceso de Contratación del Llamado a ***LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS Nº 01/2017 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA REGIONAL - CAAGUAZU" ID: 321.104****; y dando cumplimiento a la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en cuyo Capítulo 2º, Sección Tercera, se establece el procedimiento específico para la Locación de Bienes Inmuebles cuando el Estado actué como Locatario; y a sus reglamentaciones vigentes, con especial énfasis en la* ***Resolución DNCP Nº 458/12*** *de fecha 14 de marzo del 2012, en virtud de la cual se determinan y reglamentan los procedimientos y criterios a ser utilizados para la adjudicación directa en casos de Locación de inmuebles, a fin de ser aplicados a los procesos de alquiler de locales que vienen siendo utilizados por las dependencias de las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio.*

El pedido interno realizado según Memorándum Nº 797 de fecha 02 de diciembre de 2016 por la Dirección General de Desarrollo Regional del MIC y la providencia del mismo por la Subsecretaria de Estado de Industria y a su vez por la Dirección General de Administración y Finanzas del MIC, ingresado en la UOC en fecha 13/12/2016 (expediente 889), a fin de considerar la realización del llamado por parte de la Dirección de Contrataciones del MIC.

Que, el artículo 4º inc. a) de la Ley 2051/03 dice: "Economía y eficiencia: Garantizarán que los Organismos, Entidades y Municipalidades obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".

Que, el artículo 44º de la Ley 2051/03 establece: "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 Resolución DNCP Nº 458/2012, de fecha 14 de marzo de 2012, en su parte resolutiva, Artículo 2º dice: "Los procesos de Locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos y Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente

CARLOS DÁVALOS
DICON
Ministerio de Industria y Comercio

Lic. Laura Rodríguez Ayala
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), como proceso de ***"Locación de Inmuebles"*** *y consolidados en un llamado único".*

Que, en la misma Resolución 458/2012, en su Artículo 3º dice: "Para las Locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de Inmuebles aquellas en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquellas cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03".

Que, el presente Dictamen es elaborado teniendo en cuenta la competencia atribuida a esta Dirección (UOC) por la Resolución DNCP Nº 458/12, que en su Artículo 6º establece: "En ambos casos, para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:

a) *Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;*

b) *Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:*

i). los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;

ii). los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;

iii). la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.

Para elaborar el dictamen y calcular la estimación de costos respectiva, deberán considerarse los montos promedios de las expensas mensuales o anuales a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario;

c) *Resolución de la Máxima Autoridad que apruebe la locación;*

d) *Carta invitación estándar con sus anexos, debidamente completados según el tipo e procedimiento de Locación;*

e) *Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.*

Que, el Artículo 142.- de la Ley N° 5554 que aprueba el presupuesto general de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2016 establece que: Los Organismos y Entidades del Estado (OEE), Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y las Municipalidades que no cuenten con disponibilidad presupuestaria para la realización inmediata de un proceso de contratación, debido a que la partida presupuestaria se encuentra en procesos de aprobación, reprogramación o solicitud de ampliación ante los

CARLOS DAVALOS
DICON
Ministerio de Industria y Comercio

Lic. Laura Rodríguez Ayala
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

respectivos organismos, podrán iniciar una contratación ad referéndum y deberán señalar esta condición en el Programa de Contrataciones Públicas (PAC) y establecer en el Pliego de Bases y Condiciones o Carta de Invitación, que la validez de la contratación, así como la suscripción del contrato u órdenes de compra, estará supeditada a la obtención de la partida presupuestaria correspondiente, con el fin de agilizar los procesos de contrataciones públicas. En estos casos se suspenden los plazos de suscripción de contrato del Artículo 36 de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", y sus modificaciones.

Para la publicación de las convocatorias de las contrataciones ad referéndum, los Organismos y Entidades del Estado (OEE), Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y las Municipalidades, deberán presentar una constancia de que la partida presupuestaria se encuentra en proceso de aprobación, la que será considerada como autorización para llevar adelante los procesos de contratación ad referéndum, en los términos del Artículo 14, in fine, de la Ley Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS".

Que, la Dirección General de Desarrollo Regional del Ministerio de Industria y Comercio, como dependencia encargada de las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio (ORMIC), remite la propuesta económica de canon mensual a ser considerado para la presente locación de inmueble.

En tal sentido, procedemos al estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio del contrato de alquiler con el propietario del local a ser usufructuado por este Ministerio, considerando los siguientes aspectos:

1. ***MONTO DE LOS CANONES MENSUALES:*** *El local que será usufructuado por el Ministerio de Industria y Comercio, objeto del presente dictamen, cuenta con respaldo presupuestario Ad Referéndum a la aprobación del Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2017, para hacer frente a los compromisos asumidos por los meses solicitados en el presente llamado, y tiene las siguientes características las cuales pasamos a detallar:*

LOCAL/CONCEPTO	***PROVEEDOR***	***MESES***
ORMIC CAAGUAZU	*EDDI ROJAS VDA. DE ROJAS*	*12*

Los montos en concepto del alquiler mensual estimados, pueden ser aplicados al procedimiento de Adjudicación Directa, dispuesto en el art. 44 de la Ley 2051/03, teniendo en cuenta que dicha Ley y la Resolución Nº 458/12 de la DNCP establecen que para la aplicación del Procedimiento de Licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los ***1000 jornales*** *mínimos mensuales, los cuales no son alcanzados en este caso por las sumas que se abanarían en la actualidad en tal concepto, enunciado precedentemente.*

CARLOS DÁVALOS
DICON
Ministerio de Industria y Comercio

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Lic. Laura Rodríguez Ayala
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

JUSTIFICACION DE LA LOCACION DEL INMUEBLE:

Los motivos por los cuales el Ministerio de Industria y Comercio (MIC) requiere contar con el inmueble en donde funcionarían las Oficinas Regionales del Ministerio de Industria y Comercio (ORMIC) de Caaguazú, son los siguientes:

- ***Ubicación estratégica:*** *El local se encuentra ubicado en una zona de fácil acceso, en la localidad a la que pertenece, lo que posibilita que las personas interesadas en realizar diversos trámites ante el MIC, así como, participar en los cursos de capacitación brindados por la institución, no requieran acudir hasta la ciudad de Asunción para realizar las gestiones y/o participar de los mismos.*

- ***Capacidad y ambiente:*** *El local a ser alquilado en donde funcionaría la sede de la ORMIC, cuenta con los requerimientos adecuados en materia de espacio físico, con una infraestructura adecuada para el uso de oficinas, con aire acondicionado y en buen estado para su utilización, iluminados, con servicios básicos necesarios, con líneas telefónicas, internet y todos aquellos detalles que posibiliten un normal desarrollo del trabajo en oficinas, con excelente ubicación.*

- ***Relación Costo–Beneficio de contar con el alquiler:*** *en cuanto al costo-beneficio de contar con el arrendamiento del mencionado inmueble, cabe destacar que el precio de alquiler del mismo se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación inmejorable con que cuenta, y que no se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la adquisición de locales propios, debido a que el costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona en donde se encuentra las oficinas mencionada es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, y, necesariamente debe seguir funcionando dichas oficinas, por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable seguir con los contratos de locación.*

CAPACIDAD DEL PROPIETARIO PARA CONTRATAR CON EL ESTADO:

El propietario del inmueble objeto del presente dictamen, no se encuentra inhabilitado para contratar con el estado, pues no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 40 de la Ley 2051/03.

CONCLUSIÓN:

De conformidad a las disposiciones contenidas en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", en la Resolución DNCP Nº 458/12, y, considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la adquisición de inmuebles a favor del Ministerio de Industria y Comercio, la Dirección de Contrataciones de la institución, considera oportuna y recomienda el inicio de los trámites de locación para las oficinas de la ***ORMIC CAAGUAZU del Ministerio de Industria y***

CARLOS DÁVALOS DICON
Ministerio de Industria y Comercio

Lic. Laura Ayala
Directora
Dirección de Contrataciones - MIC

Comercio *bajo los términos y condiciones que entrarían en vigencia en el contrato de locación de Inmuebles firmado por las partes, como locación correspondiente al Ejercicio Fiscal 2017.*

En tal sentido, la Resolución 458/12 que regula el procedimiento para la locación de inmuebles por parte de los organismos y entidades del sector público, establece que el análisis y evaluación sobre la conveniencia de realizar el proceso de locación de inmuebles a favor de la Institución deben estar expresamente contempladas en dictamen fundado por la Dirección de Contrataciones y autorizado por la máxima autoridad institucional.

De conformidad a las disposiciones mencionadas precedentemente, para proceder a la locación de inmuebles en alquiler sin sujeción a los procedimientos de la licitación pública, se configuraron los supuestos que, en todos los casos, fueron demostrados, fundamentados, motivados y acreditados mediante el presente dictamen de la Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) de la institución.

Que, se cuenta con respaldo presupuestario conforme a la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria correspondiente al ejercicio 2017, respectivamente, para hacer frente a los compromisos asumidos por los meses solicitados.

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones de hecho y de derecho mencionadas en este dictamen, la Unidad Operativa de Contrataciones del MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

RECOMIENDA:

a) *Aprobar la locación del inmueble para la ORMIC mencionada correspondiente al llamado a* ***LOCACION DE INMUEBLES Nº 01/2017 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA REGIONAL - CAAGUAZÚ" – ID: 321.104****, prevista en el Artículo 47 de la Ley N° 2051/03, y encuadrados en la Resolución DNCP Nº 458/12, artículos 2º, 3º y 6º.*

b) *Establecer el precio del Canon mensual de común acuerdo entre las partes conforme al siguiente detalle:*

ORMIC CAGUAZÚ, *por la suma mensual de (Gs.1.500.000) Guaraníes un millón quinientos mil,* ***IVA*** *incluido.*

c) *Realizar la suscripción de los contratos respectivos una vez obtenido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP), teniendo en cuenta que el presente procedimiento se realiza Ad referéndum conforme al Artículo 142 de la Ley 5554.-*

Es nuestro Dictamen, salvo mejor parecer.

Carlos Dávalos*, Jefe*
Departamento de Programación y Convocatoria

Laura Rodríguez*, Directora*
Dirección de Contrataciones