Dictamen No. 115 /20
(Complementario)

I. Antecedentes

El proceso de Locación de Inmueble, para el **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG- PISO 07- OFICINA 02- PLURIANUAL"- I.D. N° 384.239**, fue iniciado a petición de la **"DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA"**, área requirente que ha remitido las especificaciones técnicas y documentaciones respaldatorias con de la estimación de costos, por Nota Numero de pedido 123/2020 de fecha 26 de junio del corriente año.

Se acompaña el formulario proforma de estimación de precios de referencia por el encargado del área requirente, de modo a detallar los datos de las fuentes y mecanismos utilizados para la construcción de los Precios Referenciales. Dicho formulario es un documento proforma elaborado por la UOC que acompañara a los Dictámenes de modo a facilitar el análisis de los datos de interés sobre las fuentes y procedimientos de documentaciones respaldatorias, por lo cual pueden ir sufriendo modificaciones según necesidad con el fin de garantizar la publicidad y transparencia.

Considerando los mandatos normativos, artículo 15° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" *que obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la Estimación del Costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios* (…); el artículo 2° la Resolución DNCP N.º 1890/20 *"Por la cual se Regula la Estimación de Precios y su Publicidad en los Procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco de La Ley 2051/03"*, así como el Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Art. 7°.- Funciones, inciso g) *"Elaborar los pliegos particulares para cada contratación en coordinación con las dependencias solicitante* (…), se analiza seguidamente los siguientes puntos:

II. Contenido Legal

Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", artículo 4° que establece los **PRINCIPIOS DE ECONOMÍA Y EFICIENCIA**, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.

Así mismo, la **Ley 2051/2003, artículo 15.- ESTIMACIÓN DE COSTO,** establece que: *"Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios. En la estimación del costo de cada operación, los organismos, las entidades y*

las municipalidades tomarán en cuenta, desde el momento de la convocatoria al procedimiento de adjudicación que corresponda, todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para su operación, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación. La estimación de costos se realizará sobre el valor de cada contrato durante todo el período de vigencia, incluidas eventuales prórrogas o ampliaciones. En los contratos de adquisiciones, locaciones y servicios de plazo superior a dos ejercicios fiscales, la estimación se hará basándose en el pago mensual previsto, multiplicado por veinticuatro. En el caso de contratos de obras públicas cuya vigencia exceda un ejercicio fiscal, la estimación de costos considerará todo el plazo de su duración. Además, como condición previa para iniciar cualquier procedimiento de contratación según la naturaleza del proyecto, las Convocantes deberán contar con el estudio, diseños, incluidos planos y cálculos, especificaciones generales y técnicas, debidamente concluidos, y en todos los casos, con la programación, los presupuestos y demás documentos que se consideren necesarios. Los contratos llave en mano en los que el diseño es responsabilidad del contratista, quedan excluidos de la obligación respectiva."

La **Ley 2051/03 en su artículo 44** establece que: "*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.*"

La Resolución **DNCP N° 1494/18 establece en su artículo 1** "*APROBAR, el procedimiento para la locación de inmueble y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales*".-

III. Consideraciones

Que en base a las normativas expuestas, cada área solicitante, independientemente de su calidad de administrador de contrato o no, se constituye en la dependencia técnica con capacidad para elaborar un estudio de precios de referencia en base a sus necesidades; sin embargo, se debe considerar que el presente proceso corresponde a una Locación de Inmueble determinada, inferior a los 1.000 cánones mensuales, por lo que se rige por su propia reglamentación establecida en la Resolución DNCP N° 1494/18 por tanto como

resultado claro de dichas consideraciones legales resulta inoficiosa la aplicación de la Guía de Elaboración de Precios de Referencia.

Los precios referenciales se obtuvieron mediante la cotización del derecho de Locación:

Ítem	DETALLES	CANTIDAD	Unid. de Medida	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
1	"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG–PISO 07 OFICINA 02- PLURIANUAL".-	24	MESES	9.600.000	230.400.000

IV. Conclusiones

En base a los antecedentes, normativas y circunstancias estudiadas, se aprecia la aplicación correcta por parte del área requirente de la metodología de estimación de precios para las locaciones de inmuebles determinados así como la justificación legal.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES

P/A

LIC. ANDRÉS BENÍTEZ TORRES
Director de Contrataciones

Asunción, 19 de junio de 2020

Señora
Econ. Clarice Soledad Olmedo Lugo
Dirección Administrativa
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
Presente

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en nombre y representación de la sra. María Concepción Torrens Ordis, y por su intermedio a donde corresponda, en respuesta a su NOTA D.A. N° 107/2020, a fin de presentar la propuesta de Alquiler del PISO 7, OFICINA 2 del Edificio San Rafael, sito en Yegros Nº 437 y 25 de Mayo de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. Nº 11-0038-09/07-02, y una cochera situada en el subsuelo, identificada como N° 14, con Cta. Cte. Ctral. Nº 11-0038-09/B-14.

El precio mensual de la locación incluido IVA, actualmente y hasta el vencimiento del contrato MAG N° 48/2019 es de Gs. 8.800.000 (guaraníes, ocho millones ochocientos mil). La propuesta para la renovación, para los próximos 24 meses, es de Gs. 9.600.000 (guaraníes nueve millones seiscientos mil). El incremento se basa principalmente, en que, como es de su conocimiento, el IVA imputable a este tipo de alquiler ha subido desde este año al 10%, vale decir al doble; el tipo de cambio que refiere al dólar americano, ha aumentado significativamente, como también el monto de las expensas comunes.

Atentamente.

Sady Saguier

.....

Sra. Sady Saguier
C.I Nº 341.749