Agricultura para el desarrollo

REF. "ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA EN ASUNCIÓN".----------

DICTAMEN AL/SUB UOC N° 70 /2010

Asunción, 13 de Julio de 2010

A LA JEFATURA DE LA SUB UOC

La Sub Unidad Operativa de Contrataciones en el marco de las disposiciones legales contenidas en Ley N° 2051/03 y sus reglamentaciones vigentes, con especial énfasis en la Resolución MH/SSEAF/UCTN Nº 59 de fecha 6 de febrero de 2007, en virtud de la cual se determinan y reglamentan los procedimientos y criterios a ser utilizados para la locaciones de inmuebles, procede a realizar el análisis para determinar la viabilidad de aplicar dicho criterio en cuanto al alquiler de un inmueble para oficina del Proyecto Empoderamiento de las Organizaciones de los Pobres Rurales y Armonización de Inversiones (Paraguay Rural), de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP), dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).----------

En tal sentido se ha procedido a iniciar el presente procedimiento de contratación para el alquiler de un inmueble para las oficinas del Proyecto Empoderamiento de las Organizaciones de los Pobres Rurales y Armonización de Inversiones (Paraguay Rural), de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP), dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), y en ese sentido, procedemos al estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio de la suscripción del contrato de alquiler con la firma oferente, considerando los siguientes aspectos:----------

1. MONTO DE LOS CÁNONES MENSUALES: El inmueble que será usufructuado para las oficinas del Proyecto Empoderamiento de las Organizaciones de los Pobres Rurales y Armonización de Inversiones (Paraguay Rural), de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP), dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), objeto del presente dictamen tiene el siguiente costo que se pasa a exponer:----------

LOCAL/CONCEPTO	PROVEEDOR	Unidad de Medida	Plazo Contractual	Costo Mensual
Alquiler de Inmueble para Oficinas del Proyecto Py Rural, ubicado en la calle Estrella c/ O Leary, Edific. Lider IV, Piso 11, Ofic.. 111, Asunción.-	ERDEKA S.A.	Mensual	9 meses	3.800.000
Expensas				0
Gastos Administrativos				0
Garantía				0
TOTAL GRAL.:				**34.200.000**

Por los montos en concepto de alquiler mensual consignados precedentemente, el presente llamado se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el artículo 44° de la citada Ley No 2.051/03 de Contrataciones Públicas y la misma Resolución Nº 59/07 de la UCNT, establecen que para la aplicación del procedimiento de licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los 1.000 jornales mínimos mensuales, los cuales no son alcanzados en este caso.----------

2. RELACIÓN COSTO BENEFICIO DE ALQUILAR UN INMUEBLE CON RESPECTO A SU ADQUISICIÓN:

2.1 En el caso del Inmueble para las oficinas del Proyecto Empoderamiento de las Organizaciones de los Pobres Rurales y Armonización de Inversiones (Paraguay Rural), de la Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos (DINCAP), dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), el costo total de los alquileres asciende a la suma de Gs.- 34.200.000.- (Guaraníes treinta y cuatro millones doscientos mil), IVA incluido, y comprende una infraestructura de un Inmueble para las oficinas del Proyecto Empoderamiento de las Organizaciones de los Pobres Rurales y Armonización de Inversiones (Paraguay Rural), sito en la calle Estrella c/ O Leary, Edific. Lider IV, Piso 11, Ofic.. No 111, Asunción; en buen estado para su utilización, con instalación de desagües, alimentación de agua, instalaciones eléctricas y demás detalles que posibilitan un normal desenvolvimiento de las tareas cotidianas desarrolladas por esta institución del estado y que se encuentran detalladas en el Anexo III y en la carta oferta.----------

2.2 En primer término se debe tener en cuenta que la única manera de proceder a la adquisición de un bien inmueble, es por el procedimiento establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su artículo 43 dispone: "*Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional…*". Esto implica que el procedimiento para la adquisición de inmueble por parte el Ministerio de Agricultura y Ganadería está supeditado a la aprobación por parte del Poder Legislativo a través de una Ley o el cumplimiento del proceso licitatorio para su adquisición.----------

2.3 El costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentra dicho inmueble supra mencionado es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, en este caso, para el objeto del Gasto 510 "ADQUISICIÓN DE INMUEBLES" y eventualmente en caso de introducción de mejoras o construcciones, en el objeto del gasto 520 "CONSTRUCCIONES", en instancias del Ministerio de Hacienda y posteriormente en el Poder Legislativo, tanto en el caso de incorporar el requerimiento en el anteproyecto de presupuesto institucional o en caso de solicitar una ampliación de créditos presupuestarios.----------

2.4 Optando cualquiera de las alternativas señaladas en los puntos anteriores, las mismas conllevan tiempos considerables que demandan los trámites administrativos, y mientras son sustanciados necesariamente debe seguir funcionando dicho proyecto por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable contratar por vía de la locación hasta tanto se adopten otros procesos o modalidades de adquisición.----------

3. CAPACIDAD DEL PROVEEDOR PARA CONTRATAR CON EL ESTADO. La firma ERDEKA S.A., propietaria del inmueble objeto del presente dictamen, no se encuentra inhabilitada para contratar con el estado, pues no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones e inhabilidades establecidas en el artículo 40 de la Ley 2051/03.- Para acreditar tal extremo, se adjunta copia de la declaración jurada presentada por el oferente de referencia en la cual manifiesta su plena habilitación para contratar con el estado paraguayo.----------

4. CONCLUSIÓN. Considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la adquisición del inmueble a favor del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), la Sub Unidad Operativa de Contrataciones (SUB UOC), considera oportuna y recomienda la contratación por la vía de la locación el Inmueble para las oficinas antes individualizadas, bajo los mismos términos y condiciones establecidos en la ley de aplicación.----------

En tal sentido, la Resolución 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 suscribir un contrato de locación contra la posibilidad de adquirir nuevos inmuebles a favor de la institución deben estar expresamente contempladas en dictamen fundado de la Unidad Operativa de Contrataciones y autorizado por la máxima autoridad institucional.----------

Para tal efecto, esta Asesoría Legal por medio de la Jefatura de la Sub Unidad Operativa de Contratación eleva a consideración de su Excelencia el SEÑOR MINISTRO DE AGRICULTURA y GANADERÍA INICIAR EL PRESENTE LLAMADO "ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA EN ASUNCION", POR EL PROCEDIMIENTO DE LOCACIÓN DEL INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO FINCA No 11, CON CTA. CTE. CTRAL. No 10-0415-07/11-01, DISTRITO LA ENCARNACIÓN; PROPIEDAD DE LA FIRMA ERDEKA S.A., POR UN MONTO TOTAL DE Gs.- 34.200.000.- (GUARANIES TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL), IVA INCLUIDO; CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN Nº 59/07 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y EL ART. No 44 Y DEMÁS CONCORDANTES DE LA LEY No 2.051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS".----------

ES DICTAMEN.-

Dirección Nacional de Coordinación y Administración de Proyectos - Unidad Operativa de Contrataciones - UOC - MAG Agricultura para el desarrollo - DINCAP

ABOG. RAÚL ASTIGARRAGA HEID
Asesor Legal
SUB UOC - DINCAP