REF: DICTAMEN COMPLEMENTARIO -LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 03/2023 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS DEL MAG" ID: 430032.-

Asunción, 26 de junio de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 103/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM Nº 51 /23, de fecha 26 de junio de 2023, del Dpto. de Compras Menores.-
2. Nota DNC N° 4101/2023 de fecha 29 de mayo de 2023.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el expediente de referencia, a fin de solicitar dictamen complementario respecto al proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 03/2023 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS DEL MAG" ID: 430032.-**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 44
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- RES. DNCP Nº 1890/2020

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota DA N° 49/2023 de fecha 26 de junio de 2023, el Departamento de Compras Menores de la Dirección de Contrataciones, remite las propuestas que fueron presentadas por las firmas, a fin de solicitar el inicio de un nuevo llamado de alquiler de inmueble a ser utilizado como ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS DEL MAG.-

De las propuestas de locación, la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. ofrece el precio de locación en la suma de G. 500.000, IVA incluido por 10 espacios disponibles, se adjuntan las documentaciones.

La Dirección Administrativa informa que serán alquilados los 10 espacios, sumando el total de G. 5.000.000 (guaraníes cinco millones) mensuales IVA incluido, por un plazo de 12 meses. El inmueble se identifica con Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0398.01.000.6, ubicado sobre la calle Pte. Franco e/ 14 de Mayo y Alberdi, de la ciudad de Asunción.-

Respecto a la locación de inmuebles, el Art. 44 de la Ley Nº 2051/2003 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".-*

Se adjunta el Informe CM 51/2023 de Locación de Inmueble, elaborado por Dpto. de Compras Menores, el cual refiere cuanto sigue:

"Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 03/2023 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS DEL MAG" ID: 430032**, *el cual abarca el Ejercicio Fiscal 2023 y 2024.-*

En tal sentido, el mismo cuerpo legal establece en su ***Artículo 4°****. Análisis de costos-beneficios: De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad u Organismo del Estado que pretenda realizar la locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, así como la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución. Dando cumplimiento a lo solicitado se expone lo siguiente:*

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: *El pedido obedece a la necesidad de contar con dicho inmueble considerando la cantidad de vehículos con que actualmente cuenta el Ministerio de Agricultura y Ganadería, teniendo en cuenta que el estacionamiento con el que actualmente se cuenta no es suficiente para el resguardo de los mismos y que la oferta presentada por la firma mencionada anteriormente reúne todas las condiciones edilicias según la Nota D.A. N° 40/2023...*

PLAZOS Y COSTOS: *La Locación del Inmueble ofertado por la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. fijada en la suma mensual de G. 5.000.000 (guaraníes cinco millones IVA incluido).-*

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: *El costo mensual del canon, hacen que, en este caso en particular, al realizar la relación costo – beneficio entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y que la Institución prevé economizar los recursos destinado al rubro de Alquileres".-*

Según se observa en el presente expediente, el propietario del inmueble a ser alquilado ha dado cumplimiento a la presentación de toda la documentación exigida por la Ley para contratar con el Estado.-

En este sentido, de la interpretación de la normativa legal vigente respecto a la locación de inmueble determinado solicitado por la Dirección Administrativa y remitido por el Dpto. de Compras Menores consideramos que se ajusta a los precios de referencias de la zona requerida.

CONCLUSIÓN

Por consiguiente, en base a los antecedentes obrantes y a la observación realizada por la DNC de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) se emite el presente dictamen complementario para así proseguir los trámites tendientes a la aprobación del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 03/2023 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS DEL MAG" ID: 430032** , adjudicando a la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A., por la suma mensual de G. 5.000.000 (cinco millones) IVA incluido, por un plazo de 12 meses a computarse desde la fecha de suscripción del Contrato.-

Abg. Ana Laura Escolar Astigarraga.
Dpto. de Asesoría Legal
Dirección de Contrataciones – MAG