REF: DICTAMEN COMPLEMENTARIO LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" ID: 430697.-

Asunción, 26 de junio de 2023.-

DICTAMEN DC/AL/N° 104 /2023.-

En referencia a la observación presentada por la DNCP, según Nota DNC N° 4850/2023 correspondiente al proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" ID: 430697, expresamos cuanto sigue:**

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota CG N° 35/2023 de fecha 10 de abril de 2023, la Coordinación General del Proyecto PROMAF se dirige a la Dirección General de Administración y Finanzas a fin de solicitar el inicio de un nuevo llamado de alquiler de inmueble a ser utilizado como oficina de la Coordinación de Fiscalización y Área de Recursos Humanos del Proyecto de Mejoramiento del Rendimiento de la Producción Agraria del Paraguay.-

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".-*

Así mismo, cabe traer a colación lo dispuesto en el Art. 7° de la RES. DNCP Nº 4441/2021: *"Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado. El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos: a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado; b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado; c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; d) Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar); e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa".-*

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: *Vista la necesidad de contar con un inmueble en la zona y considerando que es ampliamente favorable la opción de arrendar por la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución.*

PLAZOS Y COSTOS: Al respecto obra en autos la propuesta de locación presentada por las firmas **YOLANDA ORTIZ, LEGAL LINE S.A y DIEGO DURE, cuyos montos a la suma de Guaraníes** 12.500.000, 10.000.000 y 15.000.000, respectivamente.

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".-*

Se adjunta el Informe CM 52/2023 de Locación de Inmueble, remitido por el Dpto. de Compras Menores.

Y, Expuesta las consideraciones mencionadas más arriba, se realizó la comparación de presupuestos de potenciales locadores, a fin de determinar el precio referencial de la locación. En este sentido, se cotejaron 3 precios distintos de las siguientes firmas: **YOLANDA ORTIZ, LEGAL LINE S.A y DIEGO DURE, cuyos montos a la suma de Guaraníes** 12.500.000, 10.000.000 y 15.000.000, respectivamente. Y, conforme lo establece la Resolución N° 1890/23 de la DNCP, se ha obtenido al precio promedio equivalente a Gs. de G. 10.000.000.

CONCLUSIÓN

Por consiguiente, en base a los antecedentes obrantes y a las normas legales vigentes en la materia, ésta Asesoría legal de la Dirección de Contrataciones emite el presente dictamen complementario para proseguir los trámites tendientes a la aprobación del proceso y la emisión del Código de Contratación respectiva por la DNCP.
Se adjuntan las documentaciones que respaldan el presente dictamen.-
Atte.-

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

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA LEGAL
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

DNCP DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO NACIONAL Paraguay de la gente

Nota DNC N° 4850 /2023.

Asunción, 21 de junio de 2023

Datos del Procedimiento Licitatorio

ID	430697
Expediente	309201
Etapa del Procedimiento	Contrato
Tipo de Procedimiento	Locación de Inmueble
Modalidad	Convencional
Nombre de la Licitación	ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DEL PROMAF
Entidad	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
Resultado de la Verificación	Observado

Aspectos Observados

1. Falta remitir el Dictamen de Elaboración de Precios Referénciales, conforme lo estable la Res. DNCP N°1890/20, teniendo en cuenta que se ha remitido un informe técnico, y no en formato dictamen como lo requiere la norma.

Recordatorio

1. La máxima autoridad del organismo, entidad o municipalidad, o quien haya sido delegado para el efecto, vía resolución, es quien autoriza cada etapa del procedimiento de contratación. *Consideración Normativa: Art. 28, 30, 33, 34 inc. c) de la Ley N° 2051/03; Art. 11, 33, 81, 84, 98 del Decreto N° 2992/19; Art. 2, 12, 15 inc. c), 30, 38, 63, 68 de la Res. DNCP N° 5695/19.*
2. La verificación que realiza la DNCP sobre el proceso de contratación, en sus distintas etapas, no supone aprobación o autorización del mismo. Por lo que la realización del procedimiento licitatorio, en los términos y condiciones dadas, es exclusiva responsabilidad de la convocante. *Consideración Normativa: Art. 67 de la Res. DNCP N° 5695/19.*
3. La Convocante es la responsable de los precios obtenidos y ejecutados en las distintas etapas del proceso licitatorio, debiendo otorgar al Estado las mejores condiciones de contratación, sujetándose a los criterios de razonabilidad, austeridad y disciplina presupuestaria. *Consideración Normativa: Art. 4 inc. a) de la Ley de Contrataciones Públicas del Paraguay N° 2051/03. Res. DNCP N° 1890/20. Res. DNCP N° 1697/20. Art. 15 y 85 del Decreto N° 2992/19.*
4. Las verificación que realiza la DNCP sobre los procedimientos de contratación es meramente formal, siendo los procedimientos pasibles de análisis mediante los procedimientos jurídicos previstos en la norma (protestas e investigaciones). *Consideración Normativa: Art 79'y 82 de la Ley 2051/03*

Verificador: mzarate