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

Asunción, 17 de abril de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 66/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM Nº 07/23, de fecha 17 de abril de 2023, del Dpto. de Compras Menores.-
2. Nota CG N° 35/2023 de fecha 10 de abril de 2023, de la Coordinación General del Proyecto PROMAF.-
3. Propuesta de Alquiler de fecha 28 de marzo de 2023 presentada por el representante legal de la firma propietaria del inmueble.-
4. CDP N° 279/2023, PAC N° 430697, MONTO G. 93.300.000.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el expediente de referencia, a fin de solicitar dictamen legal respecto al proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" ID: 430697.-**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 44
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- RES. DNCP Nº 4441/2021

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.-

En la propuesta de locación, el representante legal de la firma LEGAL LINE S.A. a través de Nota de fecha 28 de marzo de 2023, ofrece el precio de locación del inmueble en la suma de G. 10.000.000, IVA incluido.-

El inmueble es individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 12-150-18, ubicado sobre la calle Dr. Manuel Domínguez N° 922 e/ EEUU y Parapití, de la Ciudad de Asunción. El plazo contractual será de 8 meses a contarse desde el 19 de abril de 2023, y el precio del canon de G. 10.000.000 mensual, IVA incluido.-

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".-*

Por su parte, el Art. 98 de Decreto Reglamentario Nº 2992/2019 dispone: *"En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. Cuando se trate de renovaciones de locación de*

inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda".-

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".-*

Se adjunta el Informe CM 07/2023 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° 04/2023 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF", con ID 430697,** *el cual abarca el Ejercicio Fiscal 2023.-*

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 el inmueble, teniendo en cuenta la nota remitida por el Proyecto PROMAF, al respecto, se remite dicho informe con los antecedentes correspondientes a fin de elevar a consideración de la autoridad correspondiente.-*

PLAZOS Y COSTOS: *La Locación del Inmueble es ofertada por la firma LEGAL LINE S.A. El precio del alquiler se fija en la suma mensual de G. 10.000.000 (guaraníes diez millones IVA incluido), precio de garantía de alquiler la suma de G. 13.300.000 (guaraníes trece millones trescientos mil), por el periodo de 8 meses desde el 19 de abril de 2023.-*

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".-*

Así mismo, en el informe del Dpto. de Compras Menores 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, obteniendo así el precio promedio de G. 10.000.000:

			PRESUPUESTOS			
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	YOLANDA ORTIZ	LEGAL LINE S.A	DIEGO DURE	PRECIO MENSUAL REFERENCIAL
1	ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA DEL PROMAF	MES	12.500.000	10.000.000	15.000.000	10.000.000

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: Declaración Jurada de no estar comprendido en las inhabilidades del Art. 40 de la Ley de Contrataciones, Certificado de Condiciones de Dominio, y pago de impuestos al día, dando cumplimiento a los incisos *d) y e) de la Res. DNCP N° 4441/2021.-*

Asimismo, según CDP adjunto, existe disponibilidad presupuestaria para la suscripción del contrato de alquiler.-

En este sentido, de la interpretación de la normativa legal vigente respecto a la locación de inmueble determinado solicitado por la Coordinación del Proyecto PROMAF y remitido por el Dpto. de Compras Menores consideramos que corresponde proseguir trámites tendientes a la aprobación del proceso y la correspondiente suscripción del Contrato de Alquiler.-

CONCLUSIÓN

Por consiguiente, en base a los antecedentes obrantes y a las normas legales vigentes en la materia, es parecer del Dpto. de Asesoría Legal de la Dirección de Contrataciones, que corresponde proseguir trámites tendientes a la aprobación del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" ID: 430697,** a fin de suscribir el contrato correspondiente con la firma *LEGAL LINE S.A.* a través de su representante legal, por la suma mensual de G. 10.000.000 (guaraníes diez millones IVA incluido), por un plazo de 8 meses a computarse desde el 19 de abril de 2023.-

Según CDP adjunto, existe disponibilidad presupuestaria para la suscripción del contrato de alquiler por el presente ejercicio fiscal.-

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