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

Asunción, 10 de abril de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 39/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM Nº 06/23, de fecha 24 de marzo de 2023, del Dpto. de Compras Menores.-
2. Providencia de fecha 20 de marzo de 2023, del Dpto. de Programación.-
3. Nota DA N° 40/2023 de fecha 16 de marzo de 2023, de la Dirección Administrativa.-
4. Propuesta de Alquiler de fecha 13 de marzo de 2023 presentada por la firma propietaria del inmueble.-

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° 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 4441/2021

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota DA N° 40/2023 de fecha 16 de marzo de 2023, la Dirección Administrativa 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 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS DEL MAG.-

En la propuesta de locación, el representante legal de la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. a través de Nota de fecha 13 de marzo de 2023, ofrece el precio de locación en la suma de G. 500.000, IVA incluido por 10 espacios disponibles.-

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".-

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 06/2023 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 congtar 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 es ofertado por la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A. El precio de la oferta se fija 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.-

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 Dirección Administrativa 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° 03/2023 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS DEL MAG" ID: 430032** a fin de suscribir el contrato correspondiente con la firma COMERCIAL INMOBILIARIA ANDREA S.A., a través de su representante legal, 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.-

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

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DEPARTAMENTO DE ASESORIA LEGAL
DIRECCION DE CONTRATACIONES