INFORME C.M 07/23

Asunción, 17 de abril de 2023.-

Referencia: LOCACION DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" ID N° 430.697

Que, en virtud a las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 4441/2021 con vigencia desde el 01 de Enero de 2022, por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021- Y en consideración a lo dispuesto en el artículo 7 Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado, es por ello que se solicita sus buenos oficios a los efectos de emitir Dictamen legal pertinente sobre la Oferta presentada por la Dependencia solicitante y se expone cuanto sigue:

Consideraciones Generales:

Que, en fecha 10 de abril del año 2023 el Proyecto PROMAF remite a la Dirección de Contrataciones por Nota N° 035/2023, la solicitud de Inicio para el Alquiler de Inmueble presentada por la oficina LEGAL **LINE S.A**-.

El inmueble en cuestión se encuentra situado sobre la calle D. Manuel Domínguez N° 922 esquina EE.UU y Parapití de la Ciudad de Asunción con CTA. CTE. CTRAL. N° 12-150-18. Dicho inmueble consta según la carta de oferta presentada por la firma mencionada en Planta Baja: Recepción, dos oficinas, un baño, cocina amoblada, patio, garaje para dos vehículos así mismo para motocicletas. En la Planta Alta: Estar, cuatro oficinas, dos baños y lavadero.

El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 10.000.000 (guaraníes, diez millones) IVA incluido, precio de la Garantía de Alquiler la suma de Gs. 13.300.000 (guaraníes, trece millones trescientos mil), por el periodo de 8 (meses) desde el 19 de abril del 2023. El pago de los servicios básicos como agua, luz, recolección de basura, mantenimiento de los equipos acondicionados, mantenimiento de la propiedad, todo lo citado quedara a cargo del locatario desde la posesión del inmueble, según se menciona en la carta de oferta.

Marco Legal Aplicable:

Artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios", **Artículo 1°**. Objeto: La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos establecidos en el presente

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
Dpto. de Compras Menores

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales.

Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal...

Artículo 13. Renovación de Contrato: Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **LOCACION DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" con ID N° 430.697 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: Visto 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 ofertado firma LEGAL LINE S.A-. El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 10.000.000 (guaraníes, diez millones) IVA incluido, precio de la Garantía de Alquiler la suma de Gs. 13.300.000 (guaraníes, trece millones trescientos mil), por el periodo de 8 (meses) desde el 19 de abril del 2023.

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

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.

			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

En virtud a las fundamentaciones realizadas precedentemente y a las documentaciones presentadas en el Expediente por la Dependencia requirente, este Departamento sugiere realizar el proceso licitatorio y en caso de un parecer favorable solicita la emisión del Dictamen Legal correspondiente para proseguir con los trámites pertinentes para la Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento del llamado para la **LOCACION DE INMUEBLE MAG N° 04/2023 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL PROYECTO PROMAF" con ID N° 430.697-**

ING. COM. ALEJANDRA OBREGON
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Agricultura y Ganadería

ANEXO

"Res. DNCP N° 2113/21 - SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018".

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

Que, en fecha 10 de abril del año 2023 el Proyecto PROMAF remite a la Dirección de Contrataciones por Nota N° 035/2023, la solicitud de Inicio para el Alquiler de Inmueble presentada por la oficina **LEGAL LINE S.A**-.

El inmueble en cuestión se encuentra situado sobre la calle DR. Manuel Domínguez N° 922 esquina EE.UU y Parapití de la Ciudad de Asunción con CTA. CTE. CTRAL. N° 12-150-18. Dicho inmueble consta según la carta de oferta presentada por la firma mencionada en Planta Baja: Recepción, dos oficinas, un baño, cocina amoblada, patio, garaje para dos vehículos así mismo para motocicletas. En la Planta Alta: Estar, cuatro oficinas, dos baños y lavadero.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	LEGAL LINE S.A	DEPARTAMENTO	CENTRAL
APELLIDOS:	N/A	DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCION
N° de C.I.	N/A	DIRECCIÓN	DR. Manuel Domínguez N° 922 esquina EE.UU y Parapití
TELEFONO:	N/A	OBSERVACIÓN	N/A
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	HERMANN JOSE	DIRECCIÓN	DR. Manuel Domínguez N° 922 esquina EE.UU y Parapití
APELLIDOS:	WEISENSEE SAMSON	TELEFONO	N/A
RUC:	1081614-3	PORCENTAJE DE COMISIÓN	N/A
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	12-150-18		
DIRECCIÓN	DR. Manuel Domínguez N° 922		

	esquina EE.UU y Parapití		
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
FINALIDAD DEL INMUEBLE	ALQUILER DE OFICINA		
Otras características	Planta Baja: Recepción, dos oficinas, un baño, cocina amoblada, patio, garaje para dos vehículos así mismo para motocicletas. En la Planta Alta: Estar, cuatro oficinas, dos baños y lavadero. Las oficinas cuentan con aire acondicionado.		