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

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

Asunción, 28 de marzo del 2023

SEÑOR
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
PRESENTE

Me dirijo a usted por su intermedio a quien corresponde a fin de remitir la carta oferta de alquiler de inmueble situado en Asunción, en la calle Solar Guaraní c/ José A. Flores, para uso y desarrollo de la entidad estatal.

Detalles del inmueble.

- Sala de reuniones con baño propio
- 5 (cinco) oficinas en planta baja
- 2 (dos) baños
- Quincho con parrilla
- Estacionamiento para varios vehículos

PLANTA ALTA

- 3(Tres) ambientes
- 2 (dos) baños
- Cocina

Presupuesto

- Precio de garantía del alquiler es la suma de GS. 12.500.000 (Doce Millones Quinientos Mil)
- Precio de alquiler suma de GS. 12.500.000 (Guaranies Doce Millones Quinientos Mil) IVA incluido.
- Comisión Inmobiliaria GS. 4.500.000 (Guaranies Cuatro Millones Quinientos Mil).
- No incluye servicios básicos (agua, luz, basura).

Periodo de contrato (10) diez meses

Se adjunta un inventario detallado del inmueble.

Atentamente.

Sra. Yolanda Ortiz B
C.I. N° 310.704

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
Mejoramiento del Rendimiento Agrícola Familiar en el Paraguay
PROMAF - PY

Hugo A. Cuevas
Coordinador Administrativo
Proyecto PROMAF - Py

Asunción, 16 de marzo de 2023

SEÑOR
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA.
PRESENTE

Me dijiro a usted por su intermedio a quien corresponde a fin de remitir la carta oferta de alquiler de inmueble situado en Asuncion HERMINIO GIMENEZ ESQ/ CORONEL IRRAZABAL con numeracion 1593 con cuenta corriente catastral Nº 12-108-07, para uso y desarrollo de la entidad estatal.

Detalles del Imnueble

Cuenta con una dimesion de 10m de frente y 30m de largo seria un 300 mts cuadrados,se divide en tres (3) oficinas y dos (2) baños independientes.

- Oficina ubicada en la parte frontal (6x5m)
- Oficina posterior Inferior (5x10m)
- Oficina posterior superior (5x10m)

El alquiler del inmueble cuenta con los siguientes servicios;

- **Agua, energia electrica**
- **Internet, WIFI de alta velocidad.**

Presupuesto

- Precio de Garantia de Alquiler 15.000.000 (quince millones de guaranies)
- Precio de Alquiler 15.000.000 (IVA incluido)

Periodo de contrato (12 meses)

Se adjuntad fotos del inmueble de la propuesta.

Atentamente,

Diego Dure
Propietario

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
Mejoramiento del Rendimiento Agrario Familiar en el Pequeño Productor
PROMAF - PY

Hugo A. Cuevas
Coordinador Administrativo
Proyecto PROMAF - Py

Escaneado con CamScanner

Asunción, 28 de marzo de 2023

Señor

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

Presente

Por la presente, yo, Hermann José Weisensee Samson con Cédula de Identidad Civil N°1.081.614, en representación de la empresa LEGAL LINE S.A., con R.U.C. Nº 80096059-0, en mi calidad de representante legal de la sociedad, remito la carta oferta del inmueble con la Cta. Cte. Ctral. Nro. 12-150-18, ubicado sobre la calle Dr. Manuel Domínguez Nº 922 e/ EEUU y Parapití, del Distrito de Asunción, para uso y desarrollo de la entidad estatal.

Detalles del inmueble:

Planta Baja:

-Recepción
-2 Oficinas amplias
-1 Baños
-Cocina amoblada, comedor
-Patio
-Depósito
-Garage para 2 vehículos techados, 1 al aire libre y estacionamiento para motocicletas.

Planta Alta:

-Estar / Recepción
-4 oficinas
-2 Baño
-Deposito
-Lavadero

Las oficinas cuentan con aire acondicionado.

Condiciones de la Oferta:

- Precio de alquiler mensual Gs.10.000.000 (guaraníes diez millones), IVA incluido.
- Precio de garantía del alquiler la suma de Gs.13.300.000 (guaraníes trece millones trescientos mil).
- Obs.: El pago de los servicios básicos como: agua, luz, recolección de basura, mantenimiento de los equipos de aire acondicionado, mantenimiento y limpieza de la propiedad, queda a cargo del locatario, desde la posesión del inmueble hasta el momento de entrega de la propiedad.

Periodo del contrato: 12 (doce) meses, desde la firma de contrato, con posibilidad de renovación anual.

Se adjunta al contrato de alquiler el inventario detallado del inmueble.

Atentamente.

.....

Hermann José Weisensee Samson
C.I.N°: 1.081.614

LEGAL LINE S.A.
RUC: 80096059-9