Misión: "Ente rector del sector agrario, responsable de liderar, diseñar e implementar las políticas públicas dirigidas al desarrollo eficiente, competitivo y sostenible del país".

REF: "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG-PISO 7-EDIF. SAN RAFAEL- PLURIANUAL".-

Asunción, 19 de Noviembre de 2024.-

DICTAMEN DC A.L. N° 229 /2024.-

ANTECEDENTES

1.- Providencia CM 102/2024
2.- Informe CM Nº 023 /24, de fecha 19 de Noviembre de 2024, del Dpto. de Compras Menores.-
3.- Nota .D.A. N° 280 /2024 de la Dirección Administrativa
3.- Propuesta de Alquiler presentada por el propietario
4.- CDP

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el expediente de referencia, a fin de solicitar dictamen en el marco del proceso LOCACIÓN DE INMUEBLE **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG-PISO 7-EDIF. SAN RAFAEL-PLURIANUAL".**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 7021/2022 "De SUMINISTRO Y CONTRATACIONES PUBLICAS"
- Decreto Reglamentario Nº 2264/2023
- RES. DNCP Nº 4441/2021

Abg. María Angélica Molinas
Jefa del Dpto.
de Asesoría Legal - MAG

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota N° 280/2024, el Director Administrativo se dirige al Director General de Administración y Finanzas a fin de solicitar el inicio de un nuevo llamado de alquiler de inmueble que serán destinadas para varias oficinas de la Institución.

En la propuesta de locación, el propietario, ofrece en locación el inmueble que se encuentra ubicado en el Edificio San Rafael, sito en la calle Yegros N° 437 entre 25 de mayo y Cerro Corá. El piso 7 con la CTA. CTE. CTRAL. N° 11-0038-09/07-02, y 11-038-09/B-14, con un espacio disponible de 105 m2 totalmente equipados para la utilización de las oficinas del MAG..-

El monto de alquiler será por un periodo de veinticuatro (24) meses. El monto mensual será de Guaraníes nueve millones seiscientos mil (Gs. 9.600.000) y el monto total de Guaraníes Doscientos treinta millones cuatrocientos mil (Gs. 230.400.000).

Por providencia, el Director General de Administración y Finanzas remite el pedido realizado por la Dirección Administrativo, concerniente a la propuesta de alquiler el mismo será destinado para oficinas de la Institución.

Por Informe CM 023 /2024, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen legal respecto a los trámites de inicio para el alquiler del inmueble determinado. En el citado informe se expone el fundamento de la necesidad de alquilar el inmueble por contar con la total adecuación a las necesidades para cumplir con las gestiones administrativas en tiempo.

Respecto a la Locación de Inmuebles la Ley Nº 7021/2022 dispone cuanto sigue DE LA LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES Artículo 86.- Disposiciones generales. Las convocantes podrán llevar a cabo procedimientos de locación de inmuebles cuando no posean en propiedad inmuebles que puedan satisfacer la necesidad de la institución, en la modalidad de opción de compra o leasing, o sin ella. Los procedimientos de contratación de locación en los que el Estado paraguayo fuera locatario, cuando el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán a los procedimientos convencionales de contratación previstos en la presente Ley.."

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".-*

Abg. María Angélica Molinas
Jefa del Dpto.
Asesoría Legal - MAG

En tal sentido, el mismo cuerpo legal establece en su ***Artículo 5°****. Análisis de costos-beneficios: De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad del Estado o Municipalidad que pretenda realizar un procedimiento de 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 ...se deberá además justificar además 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 contar con dicho inmueble considerando que se requiere un espacio físico para desempeñar las funciones, teniendo en cuenta la estructura y el espacio físico con que cuentan ambas oficinas.*

PLAZOS Y COSTOS: *El precio del alquiler se fija en la suma mensual d*e Guaraníes nueve millones seiscientos mil (Gs. 9.600.000) y el monto total de Guaraníes Doscientos treinta millones cuatrocientos mil (Gs. 230.400.000), por el plazo de 24 meses, contados desde la suscripción del contrato.

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 dependencia solicitante, 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, la firma proponente del inmueble a ser alquilado ha dado cumplimiento a la presentación de toda la documentación exigida por la Ley para contratar con el Estado.-

Así mismo y en cumplimiento a lo establecido en la Ley 7021/22 en su art. 59 dice:" Las Contratantes deberán designar para cada contrato funcionarios responsables de verificar la correcta ejecución de los mismos..." y en tal sentido el Decreto Reglamentario N° 2264/24, art. 102 dispone. ". . .Para cada contrato suscripto, la máxima autoridad de la contratante designará a través de un acto administrativo a la persona física que fungirá de administrador de contrato, que será el responsable de su gestión, así como de la conecta y completa carga en el SICP, de los principales datos de la ejecución del contrato. Por su parte, la Resolución DNCP N' 4401/23 en su artículo 64 establece que, la convocante comunicará el resultado del procedimiento de contratación, y para el efecto deberá realizar la carga y comunicación... del acto administrativo que designa al Administrador del contrato.

A su vez, el articulo 70 ordena "...la designación del Administrador del Contrato deberá instrumentarse a través de un acto administrativo emitido por la Máxima Autoridad, en el que conste la persona física que fungirá como tal, cuya designación deberá constar expresamente en la cláusula del contrato suscripto entre las partes. En consecuencia, en todos los casos la designación deberá instrumentarse a través de un acto administrativo emitido o suscripto por la Máxima Autoridad institucional o la persona facultada para ello.

En este sentido, de la interpretación de la normativa legal vigente respecto a la locación del Bloque 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.

Ing. María Angélica Molinas
Jefa del Dpto.
de Asesoría Legal - MAG

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 **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG-PISO 7-EDIF. SAN RAFAEL-PLURIANUAL",** con la firma **MARIA CONCEPCION TORRENS DE BADENES con RUC N° 696555-5, representado por la Sra. representada por la Sra. SADY B. SAGUIER** .

El monto de alquiler será por un periodo de veinticuatro (24) meses. El monto mensual será de Guaraníes nueve millones seiscientos mil (Gs. 9.600.000) y el monto total de Guaraníes Doscientos treinta millones cuatrocientos mil (Gs. 230.400.000),contados desde la suscripción del contrato.

Se deja constancia que tratándose de un llamado plurianual, la válidez o continuidad de la contratación quedará supeditada a la disponibilidad de créditos presupuestarios aprobados y asignación del Plan Financiero en los Ejercicios Fiscales correspondientes.

Así mismo y en cumplimiento a la normativa legal vigente se sugiere designar como Administrador del Contrato del presente llamado a la Sra. VANESSA NOELIA FERREIRA AZUCAS con C.I. N° 4.340.216.

Abg. María Angélica Molinas A.
Dpto. de Asesoría Legal
Dirección de Contrataciones - MA

INFORME C.M 023/24

Asunción, 19 de noviembre de 2024.-

Referencia: Expediente N° 32018/2024
ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 7– EDIFICIO SAN RAFAEL - PLURIANUAL

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 LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113.- 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, por Expediente N° 32018/24, Nota D.A N° 280/2024 la Dirección Administrativa del MAG remite a la Dirección General de Administración y Finanzas la solicitud para el inicio del procedimiento de **ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 7 – EDIFICIO SAN RAFAEL – PLURIANUAL con la firma SRA. MARIA CONCEPCION TORRENS representada por la SRA. SADY B. SAGUIER,** el inmueble se encuentra ubicado en la calle Yegros N° 437 E/ 25 de Mayo y Cerro Cora del Edificio San Rafael de la Ciudad de Asunción con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/07-02 y una cochera situada en el subsuelo, identificada con el N° 14 con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/B-14, totalmente equipadas para la utilización de las oficinas del MAG. La suscripción del Contrato será por 24 (veinticuatro) meses, por el monto mensual de Gs. 9.600.000 (guaraníes, nueve millones seiscientos mil) siento el monto total del Contrato de Gs. 230.400.000 (guaraníes, doscientos treinta millones cuatrocientos mil).

Es importante resaltar que se ha realizado un análisis pormenorizado y que el Informe Técnico presentado por el Dpto. de Obras dependiente de la Dirección Administrativa ratifica lo expuesto en la nota, concluyendo que el Inmueble en cuestión reúne las condiciones técnicas estructurales y espacio físico para oficinas.

Que, por providencia la Dirección General de Administración y Finanzas solicita a las Dirección de Contrataciones verificar la viabilidad del pedido solicitado por la Dirección Administrativa, el Dpto. de PAC dependiente de la Dirección de Contrataciones informa que la disponibilidad es insuficiente para dar cobertura a los recursos y se procede a la reprogramación correspondiente por parte de la Dependencia solicitante, en fecha 19 de noviembre se procede a la verificación por parte del Dpto. de Compras Menores teniendo en cuenta que ya se cuenta con la Disponibilidad Presupuestaria y por ende se da inicio al proceso solicitado conforme a los documentos adjuntos al Expediente de referencia.

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

Marco Legal Aplicable:

Artículo 86 de la Ley N° 7021/2022 "De Contrataciones Públicas"; y la Resolución N° 4441/21 que aprueba 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 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...

Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 7 – EDIFICIO SAN RAFAEL – PLURIANUAL con la firma SRA. MARIA CONCEPCION TORRENS representada por la SRA. SADY B. SAGUIER** el cual abarca el **Ejercicio Fiscal 2024, 2025 y 2026-.**

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 contar con dicho inmueble considerando que se requiere un espacio físico para desempeñar las funciones, teniendo en cuenta la estructura y el espacio físico con el que cuentan ambas oficinas.

Por lo expuesto, se remiten las documentaciones respaldatorias presentadas en el Expediente N° 32018/2054 por la Dependencia solicitante, y así mismo el presente Informe emitido por el Dpto. de Compras Menores, todo lo mencionado anteriormente al Dpto. de Asesoría Legal de la Dirección de Contrataciones del MAG a fin de elevar a consideración de la autoridad correspondiente y proseguir con los trámites según el parecer favorable.

PLAZOS Y COSTOS: El monto mensual del alquiler es de Gs. 9.600.000 (guaraníes, nueve millones seiscientos mil), la suscripción del Contrato será por 24 (veinticuatro) meses, siento el monto total del Contrato de Gs. 230.400.000 (guaraníes, doscientos treinta millones cuatrocientos mil).

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA * DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES * Dpto. de Compras Menores

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 Dependencia solicitante según se expone en la Notas presentadas, de esta manera facilitando el desempeño de las funciones correspondiente a la Dirección de Contrataciones.

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 el **ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 7 – EDIFICIO SAN RAFAEL – PLURIANUAL con la firma SRA. MARIA CONCEPCION TORRENS representada por la SRA. SADY B. SAGUIER-.**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA * DIRECCION DE CONTRATACIONES * Dpto. de Compras Menores

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