REF: LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 07/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA) PLURIANUAL", ID: 433523.-

Asunción, 24 de agosto de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 127/2023, AMPLIACIÓN.-

ANTECEDENTES

I. Nota DNC N° 6780/2023 de fecha 18 de agosto de 2023.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el expediente de referencia, a fin de solicitar dictamen legal respecto a las observaciones efectuadas por la DNCP a través de Nota DNC N° 6780/2023 de fecha 18 de agosto de 2023.-

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 del expediente N° 19556 de fecha 26 de junio de 2023, la Dirección Administrativa había solicitado el inicio de un nuevo llamado de alquiler de inmueble a ser utilizado como oficinas de la **BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA)**.-

En la propuesta de locación, el representante legal de la firma PAAM S.A. ofrece en alquiler el inmueble situado en las calles Colón esquina Oliva de la Ciudad de Asunción con CTA. CTE. CTRAL N° 10-0421-04, la superficie del terreno es de 439 m2 y la superficie construida es de 620 m2. El precio ofrecido por la locación mensual es de G. 23.940.000 (guaraníes veintitrés millones novecientos cuarenta mil) IVA. Incluido, por el plazo de 12 meses.-

Dicho proceso fue autorizado por Resolución MAG N° 996/2023 de fecha 26 de julio de 2023 "POR LA CUAL SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL LLAMADO "LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 07/2023 – "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA BINA – PLURIANUAL, ID: 433523".-

Respecto a las observaciones realizadas, corresponde ampliar el dictamen DC/AL N° 127/2023 de fecha 20 de julio de 2023 respecto a la observación N° 2 que dice:

2. *El dictamen de selección del inmueble determinado debe ajustarse a lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 4441/21, Art. 7. Se solicita la remisión del mismo con los requerimientos exigidos.-*

En este sentido, 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".-*

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.-*

Al respecto, el Informe CM ampliado, ha realizado el siguiente análisis:

Según los datos del SINARH, los dos accionistas de la SOCIEDAD ANÓNIMA: MARKUS AMANN Y GEROLD PANKL, NO son funcionarios públicos, por lo cual, no se encuentran comprendidos en las inhabilidades del Art. 40. Además, según se constata en la página de la SET, que la firma adjudicada se encuentra al día con el Fisco, según certificado de cumplimiento tributario. Así también, el inmueble se encuentra en regla respecto al pago de los impuestos inmobiliarios correspondientes.-

Respecto a la fijación del precio referencial del alquiler, se han tomado 3 presupuestos de inmuebles de características similares, conforme al siguiente detalle:

			PRESUPUESTOS			
ITEM	**DESCRIPCION**	**UNIDAD DE MEDIDA**	**JARITON INMUEBLES**	**PAAM S.A.**	**JARITON INMUEBLES**	**PRECIO MENSUAL REFERENCIAL (el más bajo)**
1	ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA)	MES	G. 25.000.000	G. 23.940.000	G 24.300.000	G. 23.940.000

En este sentido, de la interpretación de la normativa legal vigente respecto a la locación de inmueble determinado solicitado por la Dirección Administrativa a ser utilizado por la BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA - BINA, y remitido por el Dpto. de Compras Menores consideramos que corresponde proseguir trámites tendientes a la convalidación del proceso y la obtención del correspondiente código de contratación.-

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 convalidación del proceso y la obtención del correspondiente código de contratación, en el marco de la **LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 07/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA) PLURIANUAL", ID: 433523**

Abg. Ma. Angélica Molinas
Dpto. de Asesoría Legal
Dirección de Contrataciones – MAG

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 26 de Junio del año 2023 la Dirección Administrativa del MAG remite a la Dirección de Contrataciones por Expediente N° 19556/23, Nota N° 045/2023, la solicitud de Inicio para el Alquiler de Inmueble presentada por la firma **PAAM S.A-.**

El inmueble en cuestión se encuentra situado sobre la calle Colon esquina Oliva de la Ciudad De Asunción con Cta. Cte. Ctral. N° 10-04421-04, planta baja y entre piso.

El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 23.940.000 (por el periodo de 12 (meses) desde la suscripción del Contrato.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	PAAM S.A	DEPARTAMENTO	CENTRAL
APELLIDOS:	N/A	DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCION
RUC	80073532-3	DIRECCIÓN	GUIDO SPANO Y DR. MORRA 1397 - ASUNCION
TELEFONO:	021-445881	OBSERVACIÓN	NINGUNA
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	MARKUS	DIRECCIÓN	GUIDO SPANO Y DR. MORRA 1397 - ASUNCION
APELLIDOS:	AMANN	TELEFONO	021-445881
C.I:	279.423	PORCENTAJE DE COMISIÓN	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	10-04421-04		
DIRECCIÓN	YEGROS N° 437 E/ 25 DE MAYO Y CERRO CORA		

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

DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
FINALIDAD DEL INMUEBLE	ALQUILER DE OFICINA		
Otras características	Cuenta con oficinas, sanitarios, un amplio salon, estacionamiento.		

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