# DICTAMEN MUVH/UOC N° 17 /2023

## LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/23 PARA OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL ENCARNACIÓN, ID N° 433.368.

**FECHA:** 20/07/2023

### I. ANTECEDENTES

- El Expediente N° 11521-23 de fecha 01/06/2023
- Formulario de carta de oferta - Proceso de Locación de Inmueble Determinado
- Declaración de no encontrarse comprendido inhabilidades previstas en el Art. 40 y de integridad establecida en el Art. 20, inciso "W", ambos de la 2051/03 de Contrataciones Públicas.
- Declaración jurada por la que el oferente garantiza que no se encuentra involucrado en prácticas que violen los derechos de los niños, niñas y adolescentes referentes al trabajo infantil, estipulados en la Constitución Nacional, los convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código del Trabajo, el Código de la Niñez y la Adolescencia, demás leyes y normativas vigentes en la republica del Paraguay
- Formulario de Análisis de Costo - Beneficios
- Certificado de Disponibilidad Presupuestaria

### II. MARCO LEGAL APLICABLE

- Ley 2051/2003 de Contrataciones Públicas - Artículo 44, que 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.
- Resolución DNCP N° 4441 /2021; 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.

### III. CRONOLOGÍA

• El Expediente N° 11521-23 de fecha 01/06/2023, que en u providencia solicita dar tramite para el proceso de Locación de Inmueble para oficinas de la Agencia Regional de Encarnación.

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 433.368** por un monto total de Gs. 39.600.000 afectando al Ejercicio Fiscal 2023 la suma de Gs. 13.200.000 y el Ejercicio Fiscal 2024 Gs. 26.400.000, conforme a la Constancia de Plurianualidad, y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 184-23, quedando el saldo sujeto a la disponibilidad presupuestaria y financiera para el periodo 2024.-

Los pagos por la presente Locación de Inmueble serán abonados en forma mensual de **Gs. 3.300.000 (Guaraníes tres millones trescientos mil)** IVA incluido, una vez emitido el Código de Contratación.

Si bien el presente proceso, es un nuevo proceso de locación de inmueble, el pago de la garantía de alquiler queda exenta, considerando que se da continuidad en el mismo inmueble

### IV. DICTAMEN

La Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a los antecedentes arrimados al expediente, considera cuanto sigue:

Que, la solicitud efectuada se encuentra enmarcada en el Art. 44° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", ya que el presente llamado responde a una necesidad de la Institución.

Por su parte, en **cumplimiento a lo estipulado en el inciso b) del Art. 7°** de la Resolución 4441/2021, se expresan las siguientes consideraciones:

a) Individualización del inmueble a ser arrendado: la cuenta catastral del inmueble a arrendar es el Finca N° 208 Cta. Corriente Catastral Nº 23-011-14, se encuentra ubicado en Constitución Nacional N° 168 E/

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contrates y Garantías
U.O.C. - MUVH

Coordinadora Adjunta Interina
UOC - MUVH

Artigas y Antequera, de la Ciudad de Encarnación, la superficie total del terreno es de 640 m2, y con una superficie de edificación de 128 m2.

b) Justificación: Los motivos por los cuales el inmueble es seleccionado es lo siguiente:
El Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat, cuenta con oficinas Regionales diseminadas en diferentes puntos del país y al no contar con sedes propias que puedan servir de asiento a dichas oficinas debe recurrirse al arrendamiento atendiendo a que dichas oficinas se encuentran operativas y cumplen un papel fundamental en la misión institucional que abarca todo el país.
Cabe mencionar así mismo que el alquiler del inmueble determinado se realiza debido a que la oficina de la agencia regional de Encarnación se encuentra funcionando desde hace varios años en el mismo inmueble objeto del presente proceso y en el mismo se encuentran instalados los sistemas informáticos redes de la Institución por lo cual resulta menos gravoso la utilización del mismo inmueble. Otro aspecto importante el hecho de que la oficina ya es conocida por la ciudadanía que acude a realizar sus trámites en la zona, además de su privilegiada ubicación. ***(SIC)***

Se presenta la siguiente cotización del Inmueble a ser arrendado en la Carta Oferta:

| Ítem | Descripción | Cuenta Corriente catastral Nº | Domicilio/Distrito/ Localidad | Cantidad | Unidad de Medida | Costo Mensual (IVA incluido) | Costo Total (IVA incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/23 PARA OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL ENCARNACIÓN, ID N° 433.368 | 23-011-14 | Constitución Nacional N° 168 e/ Artigas y Antequera | 12 | Mes | 3.300.000 | 39.600.000 |
| PRECIO TOTAL: **Guaraníes Treinta y nueve millones seiscientos mil.** ---------- | | | | | | | **39.600.000** |

**Obs:** Si bien el presente, es un nuevo proceso de locación de inmueble, el pago de la garantía de alquiler queda exenta, considerando que se utilizara el mismo inmueble.

c) Se exponen las documentaciones del Inmueble, con lo cual se verifica que 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).
d) El inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente, lo cual, se adjunta comprobante;
e) Haciendo mención en la Carta Oferta de No encontrarse comprendidas en las prohibiciones o limitaciones para contratar, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03
f) No se requiere la presentación de la Constancia de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019, considerando la Ley N° 6919/2022.

Por lo expuesto y tras el análisis, se demuestra que el precio a ser abonado por el concepto señalado en el **inciso b** de este dictamen, se encuentran acordes a los valores promedios de la zona y no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

El proceso se encuadra dentro de lo establecido en el Artículo 12° de la Resolución DNCP N° 4441/2021, que dispone:

Para la comunicación del procedimiento a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:

a) El análisis de estudio de Costo-Beneficios realizado en las condiciones establecidas en el artículo 5° de la presente resolución para procedimientos de locación de inmuebles determinados;
b) El dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el artículo 7° de la presente resolución;
c) La resolución de la Máxima Autoridad que apruebe el procedimiento de selección y resuelva la locación en los términos de la presente resolución;

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C - MUVH

EDGAR [illegible] CUARTE JARA
Coordinador Administrativo
UOC - MUVH

d) El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;
e) La constancia de plurianualidad, cuando el contrato supere un ejercicio fiscal;
f) El contrato de locación suscrito entre el locador y el locatario;
g) Cualquier otro documento respaldatorio que la DNCP o la Convocante, consideren pertinente difundir

## V. VIGENCIA Y PLAZO DE LOCACION

El Contrato de Locación será suscripto por el término de 12(doce) meses, afectando los ejercicios 2023 y 2024.

## VI. CONCLUSIÓN

La locataria ANA SOLTYS ZYRYJ, con Cédula de Identidad Nº 545.739, de nacionalidad paraguaya, otorga en Alquiler un Inmueble por el cual no adeuda impuestos municipales y cuenta con la capacidad para celebrar contratos con el Estado, por el periodo de 12 meses afectando los ejercicios 2023 y 2024, con la posibilidad de renovarse por dos (2) periodos siguientes, bajo las mismas condiciones, si así lo requieren las necesidades de la Institución. -

Consideramos que se encuentran justificados los aspectos relevantes para el arrendamiento de inmueble, conforme las consideraciones fácticas y jurídicas esbozadas.

Por tanto, el presente proceso reúne las condiciones establecidas en la normativa que rige las contrataciones públicas, por lo que elevamos a consideración de la Máxima Autoridad el proceso de Locación para autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y adjudicar a la locataria **ANA SOLTYS ZYRYJ**, con Cédula de Identidad **Nº 545.739**, conforme al siguiente detalle.

| Ítem | Descripción | Cuenta Corriente catastral Nº | Domicilio/Distrito/ Localidad | Cantidad | Unidad de Medida | Costo Mensual (IVA incluido) | Costo Total (IVA incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/23 PARA OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL ENCARNACIÓN, ID N° 433.368 | 23-011-14 | Constitución Nacional N° 168 e/ Artigas y Antequera | 12 | Mes | 3.300.000 | 39.600.000 |
| PRECIO TOTAL: **Guaraníes Treinta y nueve millones seiscientos mil.** ---------- | | | | | | | **39.600.000** |

Se anexan antecedentes.

Atentamente,

**Lic. Antonio Sosa**
**DCGA – UOC**

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH