DICTAMEN MUVH/UOC N° 14/2023
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N°. 001-23
"ALQUILER DE INMUEBLE PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO CON OFICINA.

FECHA: 16/06/2023

I. ANTECEDENTES

- El Memorándum M DABYS 088 /2023 de fecha 26 de abril del 2023
- El Memorándum M DABYS 94/2023 de fecha 08 de mayo del 2023
- Formulario de Análisis de Costo - Beneficios
- Formulario de carta de oferta - Proceso de Locación de Inmueble Determinado
- El Memorándum M DABYS 112/2023 de fecha de 25 mayo del 2023 (Informe Complementario)
- 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 Memorándum M DABYS 94/2023 de fecha 08 de mayo del 2023, que expresa *"Me dirijo a Ud., con el objeto de solicitar un nuevo llamado para la locación del Inmueble (Determinado) para la Playa de Estacionamiento y Depósito, las misma será utilizada para la guarda de los móviles de la Institución y Depósito". **(SIC)***

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 431.566** por un monto total de Gs. 146.520.000 afectando al Ejercicio Fiscal 2023 la suma de Gs. 85.470.000 y el Ejercicio Fiscal 2024 Gs. 61.050.000, conforme a la Constancia de Plurianualidad, y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 159-23, 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. 12.210.000 (Guaraníes doce millones doscientos diez 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 Nº 11-0109-12, se encuentra ubicado en Nuestra Señora de la Asunción e/ Ygatimí y 1era. Proyectadas, de la Ciudad de Asunción, la superficie total del terreno es de 492,32 m2 propiedad del Sr. César Francisco Mostafá Caballero, con Cédula de Identidad Nº 4.260.829, de nacionalidad paraguaya.

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

Lic. SOCIO ACOSTA
Directora
UOC - MUVH

EDGAR DANIEL UNARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

046

b) Justificación: Los motivos por los cuales el inmueble es seleccionado es lo siguiente:
Espacios necesarios: El inmueble está ubicado sobre la calle Nuestra Señora de la Asunción e/ Ygatimí y 1era. Proyectadas, de la Ciudad de Asunción, sobre calle asfaltada, la misma se encuentra en las cercanías del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat facilitando toda logística necesaria para su funcionamiento conforme a las necesidades requeridas por la institución como la llegada rápida de los vehículos que se necesiten, otra de las ventajas es que el parque Automotor esta bajo un tinglado y con un local seguro. Además de contar con una Ofician que sería utilizada por el Área de transporte para una mejor logística, entre otras ventajas.

c) Según MDABYS N° 112/2023 se informa que realizaron una dificultosa tarea de localizar inmuebles en las inmediaciones del MUVH, que reúnan los requerimientos para albergar la cantidad de vehículos con que cuenta la Institución, ya que, esta DABYS junto al acompañamiento de la Dirección General de Gabinete, ha agotado todas las instancias de búsqueda realizando varias averiguaciones y visitas de modo a contar con alguna opción que pueda satisfacer la necesidad acorde al presupuesto con que se cuenta para el presente llamado.***(SIC)***
Es por esa razón que el valor del Canon determinado para el Inmueble que se venía Alquilando para Playa de Estacionamiento desde hace varios periodos es el único en la zona acorde a los valores promedios donde el Inmueble se encuentra ubicado y no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.
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°. 001-23 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO CON OFICINA.	11-0109-12	Nuestra Señora de la Asunción e/ Ygatimí y 1era. Proyectadas	12	Mes	12.210.000	146.520.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes ciento cuarenta y seis millones quinientos veinte mil. ----------**							**146.520.000**

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.

d) 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).

e) El inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente, lo cual, se adjunta comprobante;

f) 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

g) 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 Ut Supra 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:

Lic. ROCÍO ACOSTA
Directora
UOC - MUVH

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

EDGAR DANIEL DUARTE
Coordinador Adjunto Interino
MUVH

047

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;
d) El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;
e) La constancia de plurianualidad, cuando el contrato supere un ejercicio fiscal;
f) Los antecedentes que demuestren el estudio realizado para acreditar la razonabilidad del canon a ser abonado;
g) El contrato de locación suscrito entre el locador y el locatario;
h) 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

El locatario César Francisco Mostafa Caballero, con Cédula de Identidad Nº 4.260.829, 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. Si bien la dirección administradora del contrato solicita contratar por un periodo de 24 meses, el Ministerio se encuentra frente a inminentes cambios dentro de su estructura y posiblemente de sede Institucional por lo tanto se recomienda contratar 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 al Locatario **CESAR FRANCISCO MOSTAFA CABALLERO**, con Cédula de Identidad N°. **4.260.829**, 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°. 001-23 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO CON OFICINA.	11-0109-12	Nuestra Señora de la Asunción e/ Ygatimí y 1era. Proyectadas	12	Mes	12.210.000	146.520.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes ciento cuarenta y seis millones quinientos veinte mil.** ----------							**146.520.000**

Se anexan antecedentes.

Atentamente,

Lic. ANTONIO SOSA
DCGA – UOC

Lic. ROCÍO ACOSTA
Directora
UOC - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

048