Ministerio de
URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN MUVH/UOC N° 20/2021
LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°01/2021 PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT

FECHA: 24/08/2021

I. ANTECEDENTES

El Memorándum M DIGA 146-21 de fecha 09 de agosto del 2021, que expresa *"Me dirijo a usted, a los efectos de solicitar los trámites pertinentes para el alquiler de oficinas para un total de 20 personas e na la zona del Ministerio. Se eleva esta solicitud en atención a la necesidad de contar con espacio físico para la reubicación de los funcionarios de la Dirección General de Planificación, ubicados en el piso 6 del edificio central de la institución y de esa manera ampliar el espacio para la Auditoria Interna Institucional para el cumplimiento óptimo de sus funciones". **(SIC)***

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 400.930** por un monto total de Gs. 114.400.000 afectando al Ejercicio Fiscal 2021 la suma de Gs. 44.000.000 y el Ejercicio Fiscal 2022 Gs. 70.400.000, conforme a la Constancia de Plurianualidad, y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 113-21, quedando el saldo sujeto a la disponibilidad presupuestaria y financiera para el periodo 2022.-

II. 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. 8°** de la Resolución 2113/2021, se expresan las siguientes consideraciones:

a) Individualización del inmueble a ser arrendado: la cuenta catastral del inmueble a arrendar es el Nº 00001-11-0073-11-00-00/001, se encuentra ubicado en Manuel Domínguez N° 137 entre Yegros e Independencia Nacional, de la Ciudad de Asunción, la superficie total del terreno es de 334 m2 y la superficie construida es de 254 m2, propiedad de la Sra. Flora Guadalupe Rojas Morinigo, con Cédula de Identidad Nº 382.472, de nacionalidad paraguaya.

b) Justificación: Los motivos por los cuales el inmueble es seleccionado se expresan in extenso en la carta oferta que contempla la siguiente propuesta:

Espacios necesarios: El inmueble está ubicado sobre la calle Manuel Domínguez, sobre calle asfaltada, en el centro de la ciudad, la misma se encuentra frente al acceso de Funcionarios al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat facilitando toda logística necesaria para su funcionamiento conforme a las necesidades requeridas por la institución como por ejemplo se evita la compra del reloj marcador debido a que el inmueble se encuentra frente al Edificio Central donde se encuentra el reloj marcador para funcionarios, otra de las ventajas es el sistema de conexión de redes; ya que será utilizado el servidor del edificio central, entre otras ventajas. El inmueble cuenta con:

- ✓ Explanada de entrada: 20m2
- ✓ Recepción: 65 m2 con un AA Split Marca Koner de 24.000 BTU y dos ventiladores de techo
- ✓ Oficina 1: 30m2 incorpora un armario empotrado con estantes, un AA marca koner de 12.000 BTU y un ventilador de techo
- ✓ Oficina 2: 25m2 con un AA ventana marca Carrier de 18.000 BTU y un ventilador de techo

Lic. ROCIO ACOSTA
Directora
UOC - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

- ✓ Oficina 3: 48m2 con dos AA Split, una marca Tokio de 18.000 BTU y el otro Koner de 12.000 BTU y dos ventiladores de techo
- ✓ Sala de reunión: 15 m2 con AA ventana Tokio de 12.000 BTU y un ventilador de techo
- ✓ Baños sexados para mujeres y varones, con dispenser de papel de mano, papel sanitario y jabón 1 por cada baño, seis (6) dispenser en total.
- ✓ Start interno: 40m2 con un armario empotrado con estantes y un ventilador de techo
- ✓ Patio al aire libre: 70m2
- ✓ Cocina comedor y baño: 22 m2
- ✓ Aire luz: 11 m2
- ✓ 3 (tres) Extinguidores
- ✓ 6 (seis) luces de emergencia.

Instalación Eléctrica y equipamiento: El precio de alquiler all inclusive, que comprende el pago de los servicios de: agua corriente y provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica, Internet, por el plazo de duración del contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo, instalación de cámaras de seguridad que suman 6 en total.

c) Análisis del Valor del Canon:

Detalle de valores promedios de inmuebles en la zona:

N°	DESCRIPCIÓN	PRECIOS REFERENCIALES				Precio Obtenido	Método Utilizado
		Precio 1 Alberdi e/Manduvirá y Jejuí	**Precio 2** Yegros N° 944 casi Tte. Fariña	**Precio 3** Independencia Nacional esq. Manuel Domínguez	**Precio 4** Manuel Domínguez N° 137 entre Independencia Nacional y Yegros		
1	Locación de inmueble (determinado) para oficinas del MUVH.	251.600.000	380.000.000	129.600.000	114.400.000	**114.400.000**	Precio más bajo

Se presenta la cotización del Inmueble a ser arrendado, que se detalla a continuación:

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°01/2021 PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HABITAT EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN	00001-11-0073-11-00-00/001	Manuel Dominguez N° 137 entre Independencia Nacional y Yegros	12	Mes	8.800.000	105.600.000
2	GARANTIA DE ALQUILER	00001-11-0073-11-00-00/001	Manuel Dominguez N° 137 entre Independencia Nacional y Yegros	1	Mes	8.800.000	8.800.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes ciento catorce millones cuatrocientos mil.**----------							**114.400.000**

ROCÍO ACOSTA
Directora
UOC - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC-MUVH

Por lo expuesto Ut Supra y tras el análisis, se demuestra que el precio a ser abonado por los conceptos señalados 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 11° de la Resolución DNCP N° 2113/2021, 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 4° de la presente resolución;

b. El dictamen de la UOC/UEP de conformidad a los lineamientos establecidos en el artículo 8° de la presente resolución;

c. La Resolución de la máxima autoridad que aprueba el procedimiento de selección y resuelve la locación en los términos de la presente resolución;

d. El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;

e. La constancia de Plurianualidad cuando el contrato supera un ejercicio fiscal; y

f. El contrato de locación suscrito entre el locador y locatario

III. VIGENCIA Y PLAZO DE LOCACION

El Contrato de Locación será suscripto por el término de 12(doce) meses, afectando los ejercicios 2021 y 2022.

IV. CONCLUSIÓN

La locataria Flora Guadalupe Rojas Morinigo, con RUC Nº 382.472-1, 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, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03, habiendo presentado la constancia de 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° 6355/19.

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 oficinas de la Institución la emisión de Resolución que AUTORICE la Contratación del llamado a Locación de Inmueble de referencia.

Se anexan antecedentes.

Atentamente,

MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
República del Paraguay

LIC. ROCÍO ACOSTA
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Contador Adjunto Interino
UOC-MUVH