DICTAMEN MUVH/UOC N° 43/2021
LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°02/2021 PARA OFICINAS DEL VICE MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT

FECHA: 15/10/2021

I. ANTECEDENTES

El Memorándum M VMUH 332-21 de fecha 02 de setiembre del 2021, que expresa *"este Viceministerio solicita pueda ser considerada la posibilidad de alquilar nuevamente el local que es sede de nuestras oficinas desde fines de mayo de este año, ubicado en la esquina de la calles Independencia Nacional y Manuel Dominguez frente al Palacete Chirife, edificio principal de la Institución".* ***(SIC)***

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 402.146** por un monto total de Gs. 129.600.000 afectando al Ejercicio Fiscal 2021 la suma de Gs. 10.800.000 y el Ejercicio Fiscal 2022 Gs. 118.800.000, conforme a la Constancia de Plurianualidad, y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 153-21, 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 11-0073.13/00.01, se encuentra ubicado en Independencia Nacional esq. Manuel Domínguez, Distrito de la Catedral, de la Ciudad de Asunción, la superficie total del terreno es de 334 m2 y la superficie construida es de 254 m2, propiedad del Sr. Jose de Jesús Bogarin Acosta, con Cédula de Identidad Nº 294.583, 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 Independencia Nacional y Manuel Domínguez, sobre calle asfaltada, en el centro de la ciudad, la misma se encuentra frente 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 la cercanía, es un inmueble que fuera utilizado por los diferentes proyectos de la Institución, hoy día está siendo utilizado para las Oficinas del Viceministerio, por lo que por la misma no se abonara garantía, además de las ventajas con que ya cuenta como son el sistema de conexión de redes; la utilización del servidor del edificio central, los Aires Acondicionados Instalados, otros.

El inmueble cuenta con:

- ✓ 5 (cinco) salones para uso de Oficina.
- ✓ 1 (una) Cochera para 5 (cinco) vehículos.
- ✓ 4 (cuatro) baños privados.
- ✓ Acceso por las calles Independencia Nacional, como por Manuel Dominguez.

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto interino
UOC-MUVH

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		
1	Locación de inmueble (determinado) para oficinas del MUVH.	251.600.000	380.000.000	129.600.000	**129.600.000**	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°02/2021 PARA OFICINAS DEL VICE MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HABITAT EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN	11-0073.13/00.01	Independencia Nacional esq. Manuel Domínguez	12	Mes	10.800.000	129.600.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes ciento veinte y nueve millones seiscientos mil.**----------							**129.600.000**

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, el cual empezara a regir desde el 01 de diciembre 2021 hasta el 30 de noviembre de 2022.-

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

IV. CONCLUSIÓN

El Locatario Jose de Jesús Bogarin Acosta, con RUC Nº 294.583-5, 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 autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y adjudicar al Locatario **Jose de Jesús Bogarin Acosta, con RUC Nº 294.583-5**, 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°02/2021 PARA OFICINAS DEL VICE MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HABITAT EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN	11-0073.13/00.01	Independencia Nacional esq. Manuel Domínguez	12	Mes	10.800.000	129.600.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes ciento veinte y nueve millones seiscientos mil.**----------							**129.600.000**

Se anexan antecedentes.

Atentamente,

Edgar Daniel Duarte Jara
Coordinador Adjunto
Unidad Operativa de Contrataciones
MUVH

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