DICTAMEN MUVH/UOC N° 15 /2023

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/23 PARA LAS OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL N° 06 CONCEPCIÓN DEL MUVH, ID N° 432.028.

FECHA: 28/06/2023

I. ANTECEDENTES

- El Expediente N° 06928-23 de fecha 27/07/2023
- 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
- El Memorándum MARC6: 163/23 de fecha de 26 mayo del 2023
- 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° 06928-23 de fecha 27/07/2023, que en u providencia expresa *"Se remite documentación para proceso de locación de inmueble para asiento de la agencia Regional de Concepción. Se adjunta MDPPP 167-2023 del Departamento de Planificación Presupuestaria"*. ***(SIC)***

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 432.028** por un monto total de Gs. 28.600.000 afectando al Ejercicio Fiscal 2023 la suma de Gs. 15.400.000 y el Ejercicio Fiscal 2024 Gs. 13.200.000, conforme a la Constancia de Plurianualidad, y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 161-23, 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. 2.200.000 (Guaraníes dos millones doscientos mil)** IVA incluido, una vez emitido el Código de Contratación.

El monto de la Garantía de Alquiler es de; **Gs. 2.200.000 (Guaraníes dos millones doscientos mil)**

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 17.257.08, se encuentra ubicado en Don Bosco Esq./ Tte. Rodriguez, de la Ciudad de

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

DANIEL DUARTE JARA
Contratador Adjunto Interino
UOC - MUVH

056

Concepción, la superficie total del terreno es de 311,10 m2, y con una superficie de edificación de 113 m2.

b) Justificación: Los motivos por los cuales el inmueble es seleccionado es lo siguiente:
La necesidad de contar con un lugar donde la Agencia Regional, cumpla con sus funciones, considerando que el Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat (MUVH), no cuenta con edificio propio en la ciudad de Concepción, se menciona en cuanto a su ubicación y características: a fin de informar de la importancia de la locación en donde funciona la Agencia Regional de Concepción N° 06, la ubicación del local es estratégica, ya que se encuentra el Microcentro y a 2 (dos) cuadras a la entrada de la Rotonda Principal de la Ciudad, en donde los adjudicatarios de los distintos proyectos del área de influencia de la Agencia, así como las distintas comunidades que necesiten acercarse a la oficina, puedan llegar a la misma apenas entren en la ciudad. El local además de contar con ambiente climatizado y acorde a las necesidades, cuenta con un Seguro de Robo e Incendio. ***(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° 02/23 PARA LAS OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL N° 06 CONCEPCIÓN DEL MUVH, ID N° 432.028	17.257.08	Don Bosco Esq./ Tte. Rodriguez, de la Ciudad de Concepción	12	Mes	2.200.000	26.400.000
2	GARANTÍA DE ALQUILER	17.257.08	Don Bosco Esq./ Tte. Rodriguez, de la Ciudad de Concepción	1	Mes	2.200.000	2.200.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes veintiocho millones seiscientos mil. ----------**							**28.600.000**

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;

ABOG. GUILLERMO PEREIRA
Asesor Jurídico UOC
MUVH

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
UOC - MUVH

DERIK DANIEL DUARTE
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

057

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) 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 Nidia Zárate de Sánchez, con Cédula de Identidad Nº 728.275, 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 a la locataria **NIDIA ZÁRATE DE SÁNCHEZ,** con Cédula de Identidad Nº **728.275**, 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° 02/23 PARA LAS OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL N° 06 CONCEPCIÓN DEL MUVH, ID N° 432.028	17.257.08	Don Bosco Esq./ Tte. Rodriguez, de la Ciudad de Concepción	12	Mes	2.200.000	26.400.000
2	GARANTÍA DE ALQUILER	17.257.08	Don Bosco Esq./ Tte. Rodriguez, de la Ciudad de Concepción	1	Mes	2.200.000	2.200.000
PRECIO TOTAL: **Guaraníes veintiocho millones seiscientos mil.** ----------							**28.600.000**

Se anexan antecedentes.
Atentamente,

Lic. Antonio Sosa
DCGA – UOC

ABOG. GUILLERMO PEREIRA
Asesor Jurídico UOC

ABOG. DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH