DICTAMEN MUVH/UOC N° 003/2022
LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°01/2022 LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°01/2022 PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL SOCIAL – DEL MUVH EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN ID N° 408.351

FECHA: 03/03/2022

I. ANTECEDENTES

El Memorándum M DGSO N° 061/2022 de fecha 17/01/2022, que expresa "*el pedido de alquilar nuevamente el local de Ubicado en Yegros N° 944 entre Manuel Domínguez y Tte. Fariña de la Ciudad de Asunción, propiedad de Alfa S.A. de Seguros y Reaseguros, se hace considerando que el mismo se encuentra ubicado a poca distancia de la sede central del MUVH; y esto permite agilizar los tramites de documentos internos, así como las gestiones que se realizan los postulantes a soluciones habitacionales. La ubicación del local en planta baja facilita el acceso para las personas con discapacidad o adulto mayores que se acercan a diarios.* ***(SIC)***

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 408.351** por un monto total de Gs. 240.000.000- afectando al Ejercicio Fiscal 2022 la suma de Gs. 100.000.000-, para los Ejercicios Fiscales 2023 y 2024 quedara sujeto a la disponibilidad presupuestaria y financiera de los periodos conforme a la Constancia de Plurianualidad, se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 053/2022.

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. 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 267911-082-04 se encuentra ubicado en Yegros N° 944 entre Manuel Domínguez y Tte. Fariña de la Ciudad de Asunción, propiedad de Alfa S.A. de Seguros y Reaseguros, con Ruc. 80004049-0.

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 Yegros N° 944 entre Manuel Domínguez y Tte. Fariña de la Ciudad de Asunción, sobre calle asfaltada, en el centro de la ciudad, la misma se encuentra a poca distancia del 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 de la Dirección General Social dependiente del MUVH, 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:

- ✓ 11 (once) salones para uso de Oficina.

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

Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

- ✓ 1 (una) cocina.
- ✓ 4 (cuatro) baños privados.
- ✓ Acceso por la calle Fulgencio Yegros.

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** Independencia Nacional esq. Manuel Domínguez	**Precio 3** Yegros N° 944 entre Manuel Domínguez y Tte. Fariña		
1	Locación de inmueble (determinado) para oficinas del MUVH.	251.600.000	259.000.000	240.000.000	**24**	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°01/2022 PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL SOCIAL – DEL MUVH EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN	267911-082-04	Yegros N° 944 entre Manuel Domínguez y Tte. Fariña	24	Mes	10.000.000	240.000.000
PRECIO TOTAL: **GUARANÍES DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES**. ----------							**240.000.000-**

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 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 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

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

EDGAR DANIEL MARTEJARA
Coordinador Adjunto Interino

III. VIGENCIA Y PLAZO DE LOCACION

El Contrato de Locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses, el cual empezara a regir desde 07 de marzo de 2022 hasta el 06 de marzo de 2024.-

IV. CONCLUSIÓN

El Locatario Alfa S.A. de Seguros y Reaseguros, con RUC Nº 80004049-0, 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 **Alfa S.A. de Seguros y Reaseguros, con RUC Nº 80004049-0**, 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°01/2022 PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL SOCIAL – DEL MUVH EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN	267911-082-04	Yegros N° 944 entre Manuel Domínguez y Tte. Fariña	24	Mes	10.000.000	240.000.000
PRECIO TOTAL: **GUARANÍES DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES. ----------**							**240.000.000-**

Se anexan antecedentes.

Atentamente,

MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Lic. Rocio Acosta
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
MUVH

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

EDGAR DANIEL CUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH