DICTAMEN UOC N° 034/2023

Fecha : 04 de octubre de 2023.

Referencia LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N°. 004-23 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA DEPOSITO DE BIENES" ID 436.197.

I. ANTECEDENTES

- Expediente N° 02573-23 de fecha 20/02/2023
- Nota de fecha 20 de febrero de 2023, firmada por la Sra. Mirta Mostafa
- El Memorándum MDEPA 105/2023 de fecha 20/09/2023
- Formulario de carta de oferta - Proceso de Locación de Inmueble Determinado
- Memorando MDPPP 353-2023 de fecha 21 de setiembre de 2023
- Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
- DECLARACIÓN JURADA DE NO ENCONTRARSE COMPRENDIDO EN LAS INHABILIDADES PREVISTAS EN EL ARTICULO 40 Y DE INTEGRIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 20, INCISO "W", AMBOS DE LA LEY 2051/03 DE CONTRATACIONES
- 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 CONSTITUCION NACIONAL, LOS CONVENIOS 138 Y 182 DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT), EL CODIGO DEL TRABAJO, EL CODIGO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, DEMAS LEYES Y NORMATIVAS VIGENTES EN LA REPUBLICA DEL PARAGUAY

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

Por Providencia de fecha 29/09/2023 el Departamento de Patrimonio Dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas remite el Expediente N° 2573-23 y las Documentaciones Respaldatoria, para el inicio del proceso de Locación de Inmueble Determinado.

El proceso se encuentra previsto en el PAC **ID N° 436.197** por un monto total de Gs. 59.700.000, afectando al Ejercicio Fiscal 2023 la suma de Gs. 29.850.000 y el Ejercicio Fiscal 2024 Gs. 29.850.000

Los pagos por la presente Locación de Inmueble serán abonados en forma mensual de **Gs. 9.950.000 (Guaraníes nueve millones novecientos cincuenta 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.

ABOG. GUILLERMO PEREIRA
Asesor Jurídico UOC
MUVH

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 428 m2 y superficie de edificación es de 238,34 m2, propiedad del Sr. César Francisco Mostafá Caballero, con Cédula de Identidad Nº 4.260.829, de nacionalidad paraguaya.

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 el traslado de muebles por lo que es factible contabilizar, ordenar y certificar dichos bienes para su futura baja por obsolescencia. Además del resguardo temporal de muebles para cubrir futuras necesidades de mobiliarios en las dependencias a la medida de nuevas incorporaciones o ampliaciones de oficinas
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	Cant.	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA incluido)	Costo Total (IVA incluido)
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N°. 004-23 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA DEPOSITO DE BIENES" ID 436.197	11-0109-12	Ntra. Señora de la Asunción e/Ygatimi y 1era.Proyectada	6	Mes	9.950.000	59.700.000
PRECIO TOTAL: GUARANÍES CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETENCIENTOS MIL							**59.700.000**

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.

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.

ASOC. GUILLERMO FERERA
Abogado Jurídico UOC

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:

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 6 (seis) meses, afectando los ejercicios 2023 y 2024.

VI. CONCLUSIÓN

Atendiendo a las consideraciones expuestas precedentemente y los instrumentos obrantes en adjunto para la emisión del presente dictamen, este Departamento Legal, Contrato y Garantía, considera que se encuentran justificados los aspectos relevantes para el arrendamiento de inmueble, conforme las consideraciones fácticas y jurídicas esbozadas. Por tanto, se recomienda;

1. DICTAR acto administrativo, que apruebe la selección de inmueble en cuestión en el marco de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N°. 004-23 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA DEPOSITO DE BIENES" ID 436.197,
2. 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	Cant.	Unidad de Medida	Costo Mensual (IVA incluido)	Costo Total (IVA incluido)
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N°. 004-23 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA DEPOSITO DE BIENES" ID 436.197	11-0109-12	Ntra. Señora de la Asunción e/Ygatimi y 1era.Proyectada	6	Mes	9.950.000	59.700.000
PRECIO TOTAL: GUARANÍES CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETENCIENTOS MIL							**59.700.000**

Es dictamen

ABOG. GUILLERMO PEREIRA
ABOGADO JURÍDICO UOC
MUVH