DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /006/2015

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL.**

EL que suscribe, en su carácter de Director Interino de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar por acreditada la LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL, manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes

Conforme las directivas de la Dirección Administrativa, Memorándum DA N° 921/2015, por medio de la cual solicitan la Locación de Inmueble para usufructo de depósito.

En este sentido, la Dirección Administrativa Institucional a formulado el Informe Técnico Previo, en el sentido de las cualidades de inmueble ubicado en Coronel Pampliega c/ Mariscal López, ciudad de Fernando de la Mora (a una distancia de 50 metros del Edificio de la Secretaría de Acción Social), con Cta. Cte. Ctral: 27-1034-17, Finca N°: 26.785 – Fernando de la Mora, Propietario/a: Osmar Eduardo Zapata Miranda, con C.I. N° 1.282.544, Apoderado/a: Clementina Miranda Torres, con C.I. N° 537.628.

Respecto al Informe Técnico Previo de la Dirección Administrativa Institucional, había expresado en el periodo 2014, textualmente que las cualidades del Inmueble que se pretende contratar en locación determinada, haciendo referencia a su "*Ubicación: Cercana a la Sede Central de la Secretaría de Acción Social, (a una distancia de 50 metros), lo cual permitirá que el flujo de las documentaciones desde la SAS hasta el local destinado para Depósito sea más fluida, con las comodidades propias de tener un Depósito a tan corta distancia; Infraestructura Edilicia: Tinglado 369 m2, con cerramiento total, puerta corrediza metálica, dependencia para oficina, baño, contando con todos los servicios básicos. Esta infraestructura se encuentra completamente acorde para el correcto funcionamiento de Depósito para la Secretaría de Acción Social, en consideración al espacio físico disponible.*

Así también, la Dirección Administrativa en este periodo 2015, ha expresado la importancia que reviste para nuestra Institución, debido a que desde el 01/09/2014 en el local que nos ocupa, se encuentran todo el archivo documental de la Secretaría de Acción Social, y que el mismo se ajusta a nuestros requerimientos.

Análisis de la cuestión

Conforme a lo actuado, corresponde establecer si la solicitud de Locación se ajusta a las normativas vigentes comprendidas en la Ley N° 2.051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, específicamente a la RESOLUCION DNCP N" 458/12 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT NO 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44O DE LA LEY 2051/03. ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION".

Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas prevé la locación de Bienes Inmuebles en su Art. 44°, "*DISPOSICIONES GENERALES. 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*".

Así también, apreciando el Informe Previo de la Dirección Administrativa para Locación de Inmueble determinado, se trae a colación la RESOLUCION DNCP N" 458/12, Art. 5° "*Establecer que la Locación de inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasificarán en: a) Locación de inmueble determinado. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos (...).*

Fundamentos de la necesidad de efectuar la locación

La normativa vigente exige contemplar los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, siendo apreciado por parte de la Dirección Administrativa, tanto en el periodo 2014 como en el 2015, en forma explícita en este sentido, al referirse en los siguientes términos: " *La necesidad de espacio físico" a efectos de realizar ordenamiento, centralización, clasificación y sistematización de todas las documentaciones; sin olvidar el volumen importante de documentos que se generan transcurridos cada periodo. (...) la intención institucional refiere a contar con un espacio para resguardo de documentos impresos acorde con las normas de seguridad, facilidad de traslado y espacio adecuado; en este sentido, el inmueble que nos ocupa con su Infraestructura edilicia que cuenta con cualidades de espacio y cerramiento total; así como la inmejorable ubicación a escasos metros de la Sede de la Secretaría de Acción Social, determinan, en nuestra consideración, motivos significativos para apreciar que el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer*

C.P. Carlos C. Martínez S.
DUOC

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /006/2015

los requerimientos institucionales. Concluyendo, consideramos que el inmueble con Cta. Cte. Ctral: 27-1034-17, Finca N°: 26.785 – Fernando de la Mora, ubicado en Coronel Pampliega c/ Mariscal López, ciudad de Fernando de la Mora (a una distancia de 50 metros del Edificio de la Secretaría de Acción Social), seleccionado en el marco de la Resolución DNCP N° 458/12 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT NO 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44O DE LA LEY 2051/03. ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION"; y determinado por este medio en la clasificación de Locación de Inmueble determinado, a los efectos de realización de proceso de Locación de Inmueble para la SAS; posee cualidades que nos permiten aseverar su total adecuación a las necesidades de la Institución".

Costo

Respecto al costo mensual, se pondera que en cuanto al Canon mensual: El precio establecido en Canon mensual de la Locación, de Guaranies 13.000.000 (G. Trece millones), por el periodo de 12 (doce) meses, más el Depósito Único de la diferencia respecto a la Garantía de Guaraníes 3.550.000 (G. Tres millones quinientos cincuenta mil), se encuentra acorde con los precios de locación del mercado siendo estos montos razonables, conforme a los precios en la zona y características del inmueble.

Relación Costo Beneficio

Acerca de la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de inmueble es necesario señalar que, si bien no se ha realizado un estudio profundo al respecto, ni se ha solicitado tasación alguna del inmueble que nos ocupa, se debe tener en cuenta que en el Presupuesto asignado a la Secretaría de Acción Social de la Presidencia de la República, no se encuentra prevista la línea presupuestaria correspondiente al Subgrupo de Gasto 510 – Adquisición de Inmueble, a los efectos de adquisición para uso Institucional, por tanto se encuentra fuera de las posibilidades de adquisición de inmueble, dentro del presente ejercicio.

Se propone dar inicio a los procedimientos de contratación establecidos en la legislación vigente, a los efectos de Locación de Inmueble determinado, en los plazos y cánones expuestos ut supra, con base a los fundamentos expuestos.

Fernando de la Mora, Paraguay
11 de Agosto de 2.015

C.P. Carlos César Martínez Sosa, Director Interino
Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría de Acción Social – Presidencia de la República