DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /007/2018.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA DÉPOSITO DEL PROYECTO COMEDORES COMUNITARIOS Y OFICINAS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL- AD REFERENDUM.**----------

El que suscribe, en su carácter de Director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar por acreditada el proceso de LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USUFRUCTO DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL, manifiesta cuanto sigue:

ANTECEDENTES.

El Memorando DA Nº 821/2018 de la Dirección Administrativa mediante el cual solicita la realización de gestiones para el inicio del llamado de locación de inmuebles que albergan dependencias institucionales del Ministerio de Desarrollo Social. Adjunta Memorando DA /SG Nº 370/2018 del Dpto. de Servicios Generales y Formulario de Contratación en el cual se detalla la estimación global de costo, el plazo de ejecución, justificación de la contratación solicitada y antecedentes.

FUNDAMENTOS DE EFECTUAR LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO.

1- DÉPOSITO DEL PROYECTO COMEDORES COMUNITARIOS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.

El inmueble cuya locación se requiere corresponde a la propiedad de la firma PERSEVERANDO S.A ubicada en Cerro Corá c/ Coronel Pampliega , ciudad de Fernando de la Mora, con Cta. Cte. Ctral: 27-0840-03, Finca N°: 3505 del distrito de Fernando de la Mora. . El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 10.124.625 IVA incluido y según los antecedentes, reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento del Depósito del Proyecto de Comedores Comunitarios.-

Características del inmueble que se pretende alquilar:

Ubicación estratégica y Capacidad: Cercana a la sede central del Ministerio del Desarrollo Social, (a una distancia de 210 metros), lo que otorga las comodidades propias de tener un local a corta distancia.

Infraestructura Edilicia: Tinglado 360 m2, con cerramiento total, puerta corrediza metálica, contando con todos los servicios básicos. En este sentido, esta infraestructura, en consideración al espacio físico disponible, se adecua completamente a las necesidades de la Institución.

Relación Costo-Beneficio: El precio mensual del alquiler es de G. 10.124.625, IVA Incluido. En cuanto al costo beneficio de contar con el arrendamiento del inmueble referido, el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble. Por otra parte, cabe considerar que actualmente no se cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de locales propios.

Vigencia del Contrato y Forma de Pago: Se requiere la contratación por el plazo de 12 (doce) meses contados desde la suscripción del respectivo contrato de locación. Los pagos serán abonados de manera semestral.

2-OFICINAS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.

El inmueble cuya locación se requiere corresponde a la propiedad de Señora Celsa Díaz de Rivaldi, ubicada en Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega, individualizada con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-842-03, Finca N° 3062 del distrito de Fernando de la Mora. El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 11.000.000 IVA incluido y, según los antecedentes, reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento de las Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social.-

Características del inmueble que se pretende alquilar:

Ubicación estratégica y Capacidad: el inmueble se encuentra ubicado a lado del edificio principal del Ministerio de Desarrollo Social, lo que asegura las comodidades propias de tener un local a tan corta distancia.

Infraestructura Edilicia: Cuenta con un amplio salón cerrado de 12m x 10m, otra área cerrada de 7.5m x 5m, baños sexados, patio interior abierto de 15m x 7m. Hacia el fondo cuenta con una habitación de 2.5m y 5m con baño privado y un depósito cerrado de 12m x 9m.

Relación Costo-Beneficio: El precio mensual del alquiler es de G. 11.000.000, IVA Incluido. En cuanto al costo beneficio de contar con el arrendamiento del inmueble referido, el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble. Por otra parte, cabe considerar que actualmente no se cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de locales propios.

Vigencia del Contrato y Forma de Pago: Se requiere la contratación por el plazo de 12 (doce) meses contados desde la suscripción del respectivo contrato de locación. Los pagos serán abonados de manera semestral.

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /007/2018.

MARCO LEGAL.

Conforme a lo planteado, entendemos que el procedimiento cuya realización se pretende realizar se enmarca en lo dispuesto en el art. 44 de la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas mediante la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44º DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DE LA DNCP Nº 458/2012.

Al respecto, el art. 44 de la Ley Nº 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", establece: 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 las características del inmueble determinado, el presente procedimiento se enmarca en lo dispuesto en la RESOLUCION DNCP Nª 1494/2018, Art. 1°. APROBAR el procedimiento para la locación de inmueble determinado y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble Determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en el informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales.../////...

COSTO.

El precio establecido en concepto de canon mensual del inmueble determinado para Depósito del Proyecto Comedores Comunitarios asciende a la suma de G. 10.124.625 (IVA 5% Incluido), por el plazo de un (12) meses. La forma de pago será semestral.-

El precio establecido en concepto de canon mensual del inmueble determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social asciende a la suma de G. 11.000.000 (IVA 5% Incluido), por el plazo de un (12) meses. La forma de pago será semestral.-

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

El crédito presupuestario para honrar las obligaciones que deriven de la locación de inmuebles para usufructo del Ministerio de Desarrollo Social, en el presente ejercicio, se encuentra supeditado a la Reprogramación Presupuestaria del Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos", actualmente en trámite ante el Ministerio de Hacienda, SIME: 86122.-

Los contratos respectivos estarán supeditados a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio 2019.

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 según el presupuesto asignado al Ministerio de Desarrollo Social, se encuentra fuera de las posibilidades de adquisición de estos inmuebles, dentro del presente ejercicio.

Se propone dar inicio al procedimiento de contratación de locación de inmueble determinado, conforme a lo previsto en la legislación vigente, en los plazos y cánones mencionados precedentemente y a los fundamentos expuestos.

Fernando de la Mora, Paraguay
26 de octubre de 2018.

Abg. Luis Rolando Portillo Romero, Director
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Desarrollo Social