DICTAMEN U.O.C. N° 1/2013

Lic. EUSEBIO LOPEZ VILLALBA
SISTEMA NACIONAL DE FORMACION Y CAPACITACION LABORAL
PRESENTE:
R E F E R E N C I A: CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

La Unidad de Operativa de Contrataciones dependiente de la Coordinación a su cargo, se dirige a Usted a los efectos de elevar Dictamen sobre la solicitud de **Locación de Inmuebles N°1/2013 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTOS"** del SISTEMA NACIONAL DE FORMACION Y CAPACITACION LABORAL Dependiente del MINISTERIO DE JUSTICIA Y TRABAJO de acuerdo a lo establecido en la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas y sus reglamentaciones vigentes.

Fundamentos de la Contratación

Que, visto el Memorándum N°11/13 de la Jefatura de Transporte, en el cual solicita el Llamado a Licitación de provisión de 35 lugares de estacionamiento para vehículos que se requiere. Las especificaciones solicitadas son: buena ventilación, instalaciones eléctricas en perfectas condiciones para su uso, local cerrado, protección contra la inclemencia del tiempo y poseer la suficiente infraestructura para otorgar mayor seguridad para la guarda de los mismos y que cuente con personal de control permanente.

Que, realizando un análisis exhaustivo de la solicitud del Dpto. de Transporte, se tiene que desde el mes de febrero del presente año se viene buscando un espacio en el Centro de la Ciudad de Asunción, específicamente, en las inmediaciones del local del SINAFOCAL, sito en las calles Iturbe N° 175 c/ Eligio Ayala que reúna las especificaciones solicitadas por dicho Departamento, y tomando en consideración los siguientes aspectos tenemos: a) la cantidad de treinta (35) estacionamientos en un solo lugar es físicamente imposible obtenerlo dentro del Centro de Asunción en un solo local, b) que de acuerdo a las especificaciones solicitadas, las mismas se encuentran encuadradas dentro de lo mínimo requerido en cuanto a confortabilidad y seguridad para la locación de inmuebles para estacionamiento de vehículos y c) que la misma se encuentre en un radio de 300 metros, ajustándose dicho requerimiento a las Ordenanzas Municipales y demás normas relativas a estacionamientos de vehículos en la Ciudad de Asunción.

Se concluye comparando la solicitud del Dpto. de Transporte y las especificaciones requeridas por la misma que: **el Edificio Ateneo ubicado en las calles Independencia Nacional N° 190**, cuenta con un total de 25 espacios para el estacionamiento de vehículos disponibles, posee buena ventilación, instalación eléctrica, todos en perfectas condiciones para su uso, local cerrado, protección contra las inclemencias del tiempo, infraestructura suficiente para otorgar mayor seguridad para la guarda de los mismos, cuenta con personal de control permanente y se encuentra en un radio de 200 metros, por lo que a fin de obtener los espacios de estacionamientos requeridos, deberá alquilarse dicho estacionamiento a pesar de que el mismo no cubre la cantidad requerida por no existir en la zona otro que reúna las condiciones requeridas.

Fundamento Legal

Que, tomado en consideración el marco regulador de las Contrataciones Públicas, se determina que para arrendar deben cumplirse ciertos requisitos como la "Economía y Eficiencia" Art. 4° Ley N°
2051/03), al igual que la Resolución DNCP N° 458/12 "Por la cual se establecen criterios y se disponen la modalidad de adjudicación directa para la locación de bienes inmuebles, establecida en el Art. 43 de la Ley N° 2051/03", en ese orden para la celebración de contratos se estipula en el Art. 44 de la citada Ley, "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 sujetaran al procedimiento de licitación pública, aquellos cano mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa.

Que, Artículo 3.- de la Resolución 458/12 textualmente establece: Para las Locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de Inmuebles aquellas en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquellas cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03

Que, así mismo, el Articulo 5.- de la citada resolución reza: 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 las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos.

Que, así mismo, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales N° 43/94, N° 319/06 y demás concordantes, que establecen que: en los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio...". Que entre ambos inmuebles, no exista una distancia mayor a doscientos (200) metros, medidas de sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el diez porciento (10%).

Empresa a ser Adjudicada y los costos relacionados al Arrendamiento

- **La Inmobiliaria Ateneo S.A. Ind. Y Com.**

Importe Mensual por meses con I.V.A. INCLUIDO: Gs. 7.630.000 (Guaraníes Siete Millones Seiscientos Treinta Mil).

Importe Total por 9 Meses de Alquiler: Gs. 68.670.000 (Guaraníes Sesenta y Ocho Millones Seiscientos Setenta Mil).

Forma de Pago: Se efectuarán en pagos mensuales contra la presentación de las respectivas facturas.

Relación Costo-Beneficio de seguir con el Arrendamiento:

- Que el Sistema de Formación y Capacitación Laboral (SINAFOCAL) dependiente del Ministerio de Justicia y Trabajo, considera que el mismo local es el adecuado ya que satisface las necesidades del SINAFOCAL para su estacionamiento.
- Que el precio de locación estipulado por el mismo es razonable y acorde con el margen corriente de lo que se cobra normalmente en la zona.

Al respecto, esta Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a las consideraciones citadas y de conformidad a las leyes que rigen la materia recomienda proceder al llamado para la Locación de Inmuebles Determinado N°01/2013 "Alquiler de Estacionamientos".

Es el dictamen, salvo mejor parecer de la superioridad.

Asunción, 12 de marzo de 2013.-

Lic. Nazaria Villalba
Jefa de UOC
SINAFOCAL

MINISTERIO DE JUSTICIA Y TRABAJO
SUB - UOC
SINAFOCAL