DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /004/2017.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USO INSITUCIONAL.-**

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 la **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USO INSTITUCIONAL DE LA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL,** manifiesta cuanto sigue:

I. Antecedentes.

La nota presentada bajo el Expediente Nº 3049 por el Señor Vicente Mayor López, representante legal de la firma PERSEVERANDO S.A, a través la cual ofrece en alquiler el inmueble situado en la calle Cerro Corá c/ Cnel. Pampliega, Zona Norte de Fernando de la Mora, individualizados con la Cta. Cte. Ctral Nº 27-0840-05/06, por la suma mensual de G. 14.175.000 IVA incluido.-

El Memorando DA Nº 533/2017 de la Dirección Administrativa de la SAS, mediante el cual formula el Informe Técnico Previo y determina técnicamente que la propiedad ofrecida para alquiler se adecua a la necesidad actual de la Institución de contar con un local independiente y de mayor amplitud a ser utilizado para resguardo de los vehículos institucionales y el funcionamiento del taller, considerando que se ha dado curso favorable a la solicitud presentada por la Coordinación del Proyecto Apoyo a Comedores de ampliar el espacio que venían utilizando dentro del tinglado del Dpto. de Transporte para el almacenamiento de los bienes adquiridos (alimentos) en el marco de la ejecución del proyecto; generándose así la necesidad de contar con un local destinado exclusivamente al resguardo de los 32 vehículos que conforman el parque automotor de la SAS.

Respecto a las cualidades técnicas, refiere su ubicación estratégica y capacidad; en ese sentido, el inmueble ofrecido y cuya locación se pretende se encuentra situado a una cuadra del edificio principal de la SAS. Cuenta con un área de oficinas de 140 m2 , superficie que comprende 2 oficinas y 1 baño, altillo, salón de 3x4metros, baño para el personal, un tinglado cubierto de 780 m2,energía eléctrica ANDE y agua corriente de ESSAP con medidores independientes y equipos para prevención de incendios según las normas técnicas.-

El precio de locación acordado es la suma mensual de G. 14.175.000 IVA incluido y se pretende contratar por el término de 1 año. En cuanto al costo- beneficio de contar con el arrendamiento del mencionado inmueble, destaca que el costo de su arrendamiento se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y las características inmejorables con que cuenta y, por otra parte, que no se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la adquisición de locales propios, considerando el costo que implica adquirir un inmueble de dichas características. -

Según los documentos remitimos a la UOC, el inmueble en cuestión corresponde a la Finca Nº 3505 del distrito de Fernando de la Mora, Cta. Cte. Ctral Nº 27-0840-05/06, Propietario/a: Perseverando Sociedad Anónima, RUC N° 80087925-2, Representante Legal: Vicente Isidro Mayor López, con C.I. N° 332.223.-

II. Análisis de la cuestión.

Conforme a lo planteado, corresponde determinar si la solicitud de locación se enmarca en las normativas vigentes comprendidas en la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, específicamente en 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".

C.P. Carlos C. Martínez S.
DUOC

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /004/2017.

Así también, apreciando los informe técnicos previos referente a las características del 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 (...).

III. Fundamentos de la necesidad de efectuar la locación.

Según lo expuesto más arriba, el local asignado actualmente al Departamento de Transporte para el resguardo de los vehículos de la SAS está siendo destinado además para el almacenamiento de los bienes adquiridos (alimentos) en el marco de la ejecución del proyecto de Apoyo a Comedores, generándose así la necesidad de contar con un local destinado *exclusivamente* al resguardo de los 32 vehículos que conforman el parque automotor de la SAS y para el funcionamiento de un taller de mecánica ligera; justificándose así la necesidad de efectuar la locación del inmueble ofrecido.-

Respecto a las cualidades técnicas, refiere su ubicación estratégica y capacidad, determinándose finalmente que el inmueble que nos ocupa se adecua a las necesidades institucionales.-

IV. Costo.

El precio establecido en concepto de canon mensual de **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA USO INSTITUCIONAL DE LA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL** es de G. 14.175.000 (IVA 5% Incluido), por el periodo de 12 (doce) meses, más el Depósito Único en Garantía de G. 14.175.000. El sistema de pago acordado es mensual.-

V. Disponibilidad Presupuestaria.

De acuerdo a los montos estipulados, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 170.100.000 en concepto de canon de alquiler y la suma de G. 14.175.000 en concepto de Garantía de Alquiler a ser abonado por única vez, totalizando la suma de G. 184.275.000, suma a ser imputada en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación del Ejercicio Fiscal 2.017 y 2018. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio 2018.-

_2017: 70.875.000.-
_2018: 113.400.000.-
Total: 184.275.000.-

VI. 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 al procedimiento de contratación establecido en la legislación vigente, a los efectos de locación de inmueble determinado, en los plazos y cánones expuestos ut supra, en base a los fundamentos expuestos.

Fernando de la Mora, Paraguay
24 de julio de 2017.

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