Asunción, 18 de diciembre de 2012

DICTAMEN UOC

LOCACION AD REFERENDUM

PROCEDIMIENTO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES Nº 01/2013 – AD REFERENDUM, PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS ALQUILERES DE LOCAL PARA OFICINAS DEL PROGRAMA, ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITO DE MUEBLES Y MATERIALES DIDÁCTICOS DE CONFORMIDAD AL ART. 44 DE LEY 2.051/03, CON FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB– ESCUELA VIVA II – CONVENIO DE PRÉSTAMO Nº 1880/BL-PR – MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA – BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO.

El responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones del **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB– ESCUELA VIVA II – CONVENIO DE PRÉSTAMO Nº 1880/BL-PR**, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 10° del Decreto Nº 21.909 reglamentario de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", realiza el presente dictamen justificatorio.

Que, en el anteproyecto de presupuesto para el ejercicio fiscal 2013 se detallan los rubros presupuestarios asignados al programa previéndose en el Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos" la disponibilidad necesaria para honrar las obligaciones asumidas en este concepto.

Que, para el desarrollo de las actividades del proyecto es necesario contar con instalaciones aptas para el asiento de las oficinas del mismo y que las mismas se encuentren en los alrededores de la sede central de Ministerio de Educación y Cultura y demás dependencias del estado, debido a los trámites diarios a ser realizados para el buen funcionamiento del programa y de los componentes del mismo. Las instalaciones a ser contratadas deben contar con los requisitos básicos de seguridad contra incendios de acuerdo a las leyes y ordenanzas municipales vigentes.

Que, de la misma manera se debe contar con un espacio físico adecuado para la correcta guarda de los bienes muebles y diversos materiales didácticos adquiridos por el Programa.

Que en el año 2011 se realizo un proceso de expresión de interés en el marco de precalificación de local para alquiler de depósito del programa, no obstante no hubo interesados por lo que se volvió a arrendar el mismo depósito durante el ejercicio fiscal 2012.

Ante esta situación y considerando la necesidad de contar con un depósito para la guarda de los materiales y bienes adquiridos por el programa surge la necesidad recontratar el citado inmueble durante el presente ejercicio, pero solo por un periodo de 6 meses ínterin se explora la posibilidad de alternativas más cercanas al proyecto y con similares prestaciones que el actual.

Que, de acuerdo con el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas" donde entre otros se establece: "*...los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual no 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 los disposiciones de la adjudicación directa*".

Lic. MARTIN OVANDO
Coordinador de Contrataciones
UCP - MEC/BID

Que conforme nota presentada en fecha 04/12/12 la representante de la firma "DISTRIBUIDORA SANTA INÉS" otorga su conformidad para el arrendamiento del depósito para el periodo comprendido desde el 01/01/13 al 30/06/13.

De la misma manera en fecha 13/12/12 la firma PAREHARA SA, propietaria del 6° piso y en representación de la Sra. Mirtha Marlene Magali Coronel de Palacios, dueña del 5° piso y del Sr. Marcos Alcides Insfrán Miranda y Sra. Norma Maria Isabel Coronel de Insfrán propietarios del 4° piso, comunica su intención de renovar el arrendamiento de los citados pisos más 3 cocheras durante el periodo comprendido desde el 01/01/13 al 31/12/13.

Que, las actividades administrativas y técnicas del proyecto se realizan actualmente en los inmuebles detallados a continuación, con los siguientes costos actualizados para el ejercicio fiscal 2013:

EMPRESA	PISO	MENSUAL	IVA	TOTAL	MESES	DEPOSITO DE GARANTIA	TOTAL ANUAL IVA INCLUIDO
PAREHARA SA	4	9.954.545	995.455	10.950.000	12	1.000.000	132.400.000
PAREHARA SA	5	9.954.545	995.455	10.950.000	12	1.000.000	132.400.000
PAREHARA SA	6	9.954.545	995.455	10.950.000	12	1.000.000	132.400.000
PAREHARA SA	3 COCHERAS	818.182	81.818	900.000	12	0	10.800.000
DANY MONGELOS	DEPOSITO	6.872.727	687.273	7.560.000	6	0	45.360.000
TOTAL GENERAL ANUAL (IVA INCLUIDO)							**453.360.000**

Que, en el cuadro anterior se demuestra que la contratación en forma individual no excede del canon mensual de mil jornales mínimos como está estipulado para los llamados a licitación pública, y por ende se encuadra dentro del proceso de locación de inmuebles, así como lo estipula el Art. 3° de la resolución DNCP N° 458/12, específicamente en el denominado "Locación de Inmueble Determinado", conforme el Art. 5° de la precitada resolución.

Que, cabe aclarar que es conveniente la contratación de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que, por el volumen de los equipos, materiales con lo que cuenta el programa, una posible mudanza resultaría muy onerosa en recursos económicos y en tiempo, atentándose contra los principios de economía y eficiencia establecidos en el Art. 4to. de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", teniendo en cuenta además que los mismos principios coinciden con las políticas del Banco Interamericano de Desarrollo,

Que, al ser este un Proyecto que cuenta con plazo de cumplimientos de metas y logro de los objetivos propuestos definido, no resulta beneficioso económicamente adquirir un inmueble para el desarrollo de las actividades administrativas del mismo.

Que realizado un breve análisis de costo beneficio entre las opciones de adquirir un inmueble o arrendar se observa que resulta más conveniente para los intereses del Proyecto la opción de arrendar conforme se observa a continuación:

Lic. MARTIN OVANDO
Coordinador de Contrataciones
UCP - MEC/BID

ALQUILAR				COMPRAR			
FACTOR	**BENEFICIO**	**COSTO**	**Rel.**	**FACTOR**	**BENEFICIO**	**COSTO**	**Rel.**
Costo de alquiler (aproximado total de la vida del proyecto)	-	1.496.160.000		Costo de alquiler (total de la vida del proyecto - Ahorro por comprar)	1.496.160.000	-	
Costo de servicios básicos	9.000.000	-		Costo de servicios básicos		9.000.000	
Trámites de escritura de adquisición (ahorro)	149.616.000	-		Trámites de escritura de adquisición	-	149.616.000	
Erogación de gasto de capital destinado a adquisición de inmueble (Costo de Oportunidad) Aproximado	1.602.000.000	-	**1,21**	Erogación de gasto de capital destinado a adquisición de inmueble	-	1.602.000.000	**0,83**
Costos de Mantenimiento del Inmueble (Ahorro)	48.060.000	-		Costos de Mantenimiento del Inmueble	-	48.060.000	
	1.808.676.000	**1.496.160.000**			**1.496.160.000**	**1.808.676.000**	

Que, analizado el expediente, se considera que el pedido de locación de inmuebles para oficinas y depósito del Proyecto, concuerda con los supuestos establecidos en la Resolución DNCP N° 458/12 en concordancia con el Artículo 44 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Por lo tanto, el Responsable de la Unidad Operativa de Contratación del **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB – ESCUELA VIVA II**, encuentra justificada las causales para el procedimiento de locación de los inmuebles bajo la modalidad Ad Referéndum de los créditos presupuestarios asignados para el ejercicio fiscal 2013, previo cumplimiento de las disposiciones legales inherentes.

Lic. Martin Ovando
Coordinador de Contrataciones
UCP/MEC/BID