DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /003/2016.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS:**

1_ PARA SEDE DEL INSTITUTO SOCIAL DEL MERCOSUR
2_ PARA OFICINAS DE LA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL.

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 INMUEBLES DETERMINADOS PARA SEDE DEL INSTITUTO SOCIAL DEL MERCOSUR Y OFICINAS DE LA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL**, manifiesta cuanto sigue:

I. Antecedentes

1. LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DEL INSTITUTO SOCIAL DEL MERCOSUR.

La nota SAS N° 1119/2015 dirigida al Ministro de Relaciones Exteriores(MRE), refiere que en el marco del compromiso asumido por nuestro país de proporcionar una sede permanente para el Instituto Social del Mercosur (ISM), varios inmuebles han sido visitados y verificados por funcionarios de la SAS y del MRE, resultando que el inmueble ubicado Avda. Santa Teresa N° 2763 c/ Denis Roa, reúne las condiciones de infraestructura que aseguran el debido funcionamiento del órgano, el cual reviste status de Organismo Internacional con asiento en el país, por lo que solicita sus buenos oficios para iniciar los trámites administrativos y legales para el traslado de ISM en el local indicado.

La nota remitida a ésta Secretaría por el Ministro de Relaciones Exteriores, Eladio Loizaga, registrada como MEUI 5863/2016, derivada a su vez por la Máxima Autoridad de la SAS a la Dirección General de Administración y Finanzas a efectos de iniciar los trámites correspondientes para la locación de inmueble para la sede del Instituto Social del Mercosur (ISM); se informa en dicha nota que el Ministerio de Relaciones Exteriores ha concluido un proceso licitatorio y suscripto un contrato de locación de inmueble para sede del ISM cuya vigencia se extiende desde el 1 de octubre de 2015 y hasta el 30 de junio de 2016; una vez fenecido dicho contrato, quedará a cargo de ésta Secretaría, la locación y el abono respectivo, conforme a los compromisos asumidos por nuestro país en el ámbito del Desarrollo Social del Mercosur.

El inmueble en cuestión, se encuentra ubicado en Avda. Santa Teresa N° 2763 c/ Denis Roa, individualizado con la Cta. Cte. Ctral N° 14-0688-05 del Barrio Recoleta, propiedad del Señor Adrián Salas con C.I.N° 1.094.797. El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 17.850.000 IVA incluido y, según los antecedentes mencionados, reúne las condiciones de infraestructura que aseguran el debido funcionamiento del ISM.

2. LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA SECRETARIA DE ACCIÓN SOCIAL.

El Memorando DA N° 355/2016 de la Dirección Administrativa mediante el cual se solicita la locación del inmueble ubicado en Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega, individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-842-03, Finca N° 3062 del distrito de Fernando de la Mora, propiedad de la Señora Celsa Díaz de Rivaldi, ante la necesidad de contar con nuevas oficinas para el funcionamiento de la institución.

El Informe Técnico Previo de la Dirección Administrativa Institucional ha determinado que la propiedad que se pretende alquilar se adecua totalmente a las necesidades de la institución, haciendo referencia a: "Ubicación estratégica: el inmueble se encuentra ubicado a lado del edificio principal de la SAS. Infraestructura: 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. Justificación: La necesidad de contar con nuevas oficinas debido al crecimiento y readecuaciones de algunas unidades dentro del edificio principal y sus anexos y la imperiosa necesidad de contar con un depósito de insumos y materiales que cuente con las condiciones adecuadas de resguardo y conservación de los mismos, considerando que actualmente se encuentren almacenados en el sub suelo de la institución, lugar con mucha humedad. Costo Estimado: El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 8.500.000 IVA incluido"-

G.P. Carlos C. Martínez S.
DUOC

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /003/2016.

Análisis de la cuestión

Conforme a lo planteado, corresponde determinar si la solicitud de locación se ajusta a 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".

Así también, apreciando el los informe técnicos previos referente a las características de los inmuebles determinados, 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

1. **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DEL INSTITUTO SOCIAL DEL MERCOSUR**.

De los antecedentes mencionados más arriba referentes a los compromisos asumidos por nuestro país en el ámbito del Desarrollo Social del Mercosur y específicamente para el fortalecimiento del ISM, se requiere que la Secretaría de Acción Social proporcione mediante los mecanismos administrativos correspondientes, una sede para el Instituto Social del Mercosur. En ese sentido, se ha determinado que el inmueble con la Cta. Cte. Ctral N° 14-0688-05 del Barrio Recoleta ubicado Avda. Santa Teresa N° 2763 c/ Denis Roa, reúne las condiciones de infraestructura que aseguran el debido funcionamiento del órgano, el cual reviste status de Organismo Internacional con asiento en el país. Lo sustancial para determinar el presente procedimiento de locación como determinado radica en que actualmente el Instituto Social del Mercosur tiene asiento en el inmueble que nos ocupa.

2. **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA SECRETARIA DE ACCIÓN SOCIAL.**

Según lo expuesto por parte de la Dirección Administrativa, al referirse en los siguientes términos: La necesidad de contar con nuevas oficinas debido al crecimiento y readecuaciones de algunas unidades dentro del edificio principal y sus anexos. La imperiosa necesidad de contar con un depósito de insumo de materiales que cuente con las condiciones adecuadas de resguardo y conservación de los mismos, considerando que actualmente se encuentran almacenados en el subsuelo de la institución, siendo éste un lugar con mucha humedad; la inmejorable ubicación a éste inmueble al encontrarse a lado de la sede principal de la SAS, constituye un motivo significativo para considerar que el inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-842-03, Finca N° 3062 del distrito de Fernando de la Mora, posee cualidades que nos permiten aseverar su total adecuación a las necesidades de la Institución.

Costo

El precio establecido en concepto de canon mensual de locación del inmueble para **sede del Instituto Social del Mercosur** es de Gs. 17.850.000 (IVA 5% Incluido), por el periodo de 12 (doce) meses, más el Depósito Único en Garantía de Gs. 17.850.000.-

El precio establecido en concepto de canon mensual de locación del inmueble para **oficinas de la Secretaria de Acción Social** es de Gs. 8.500.000 (IVA 5% Incluido), por el periodo de 12 (doce) meses, más el Depósito Único en Garantía de Gs. 8.500.000.-

C.P. Carlos C. Martínez S.
DUOC

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /003/2016.

Disponibilidad Presupuestaria.

Se cuenta con disponibilidad presupuestaria para honrar las obligaciones que deriven de la locación de los inmuebles para **sede del Instituto Social del Mercosur y** para **Oficinas de la Secretaría de Acción Social** en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación del Ejercicio Fiscal 2.016. Los contratos respectivos estarán supeditados a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio 2017.

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, en base a los fundamentos expuestos.

Fernando de la Mora, Paraguay
10 de mayo de 2016.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL UOC

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