DICTAMEN UOC N° 23/18

De : **Lic. NESTOR ZARACHO, Director Interino de la Unidad Operativa de Contrataciones – UOC.**
Para : **Ing. SOLEDAD NUÑEZ, Ministra Secretaria Ejecutiva.**
Fecha : **17 de mayo de 2018**
Asunto : **Locación de Inmueble Determinado N° 01/18 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA" ID N° 349.060**

Me dirijo a Usted, en relación a los Memorandos M GABT N° 039-18 y 040/18, a fin de elevar Dictamen referente al proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/18 "Alquiler de Inmueble para Oficina" ID N° 349.060

ANTECEDENTES:

La Unidad Operativa de Contrataciones, en atención a la solicitud de la Dirección General de Gabinete, inició las gestiones para el alquiler de 1 (un) inmueble para oficina de la institución, ubicado en el Edificio Inter Express – Piso 19 ubicado en Luis Alberto de Herrera N° 195 esquina Fulgencio Yegros de la ciudad de Asunción.

El alquiler de las oficinas mencionadas se debe a la necesidad de mantener operativas las oficinas pertenecientes a la Dirección General Social y la Dirección General de Planificación Habitacional que se encuentran en el lugar desde hace 3 años, y a la fecha no se cuenta con otro inmueble con la infraestructura mínima donde puedan ser trasladados.

Asimismo, remite la carta oferta a través del administrador de la firma LAND COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A. en el cual se menciona el costo mensual y la vigencia del contrato, que es como sigue:

1. Edificio Inter Express – Piso 19: Gs. 15.800.000 con vigencia de contrato de 12 meses a partir de la suscripción del mismo más una garantía de alquiler de Gs. 31.600.000 equivalentes a 2 meses de alquiler.

Que, conforme a lo expuesto precedentemente, esta Unidad Operativa de Contrataciones, informa que:

"Se ha elaborado el borrador de la Carta de Invitación en base al estándar aprobado por la Resolución DNCP N° 2264/12 de fecha 17 de julio de 2017.-
De conformidad al Art. 5° de la Resolución N° 458/12 de la DNCP, el llamado se encuentra clasificado como Locación de Inmueble Determinado puesto que la entidad ya cuenta con la propiedad que pretende alquilar.
En relación al Art. 3° de la misma Resolución, no corresponde realizar una Licitación Pública porque los cánones mensuales son inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales.
Continuando con el proceso, se precisa de una Resolución de autorización de la Sra. Ministra, previo dictamen de la Unidad Operativa de Contrataciones, haciendo expresa mención que por tratarse de

LIC. NÉSTOR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT

autorización para iniciar el proceso, ninguno de los dos documentos deberán mencionar costos o montos de la contratación, de acuerdo a las normativas de la DNCP"

El llamado se encuentra previsto en el PAC ID N° 349.060 por un monto total de 221.200.000 Gs. afectando al Ejercicio Fiscal 2018 la suma de 142.200.000 Gs., conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 192/18, quedando el saldo sujeto a la disponibilidad presupuestaria y financiera del año 2019.-

Se ha elaborado el borrador de la Carta de Invitación en base al estándar aprobado por la Resolución N° 2264/12 del 17 de julio de 2017.

DICTAMEN:

La Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a los antecedentes arrimados al expediente, informa cuanto sigue:

El proceso se encuadra dentro de lo establecido en los Artículos 3° y 9° de la Resolución DNCP N° 458/12, cuales expresan lo siguiente:

> ***Artículo 3°.-*** *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 2051103.*
> ***Articulo 9°.-*** *Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 2051/03 y en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.-*

En el caso que nos ocupa, el contrato de locación será suscripto por un período de 12 meses, por lo que tanto su duración como las condiciones del mismo se encuadran dentro de lo establecido en el artículo 47 de la Ley N° 2051/03.

Se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la realización del Llamado, conforme se observa en el C.D.P. N° 192/18.

El presente proceso se realiza por la vía de la Locación de Inmueble Determinado, contemplada en el Artículo 5° de la Resolución DNCP N° 458/12, inc. **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*". Al contarse con un local definido, que se adecua a las necesidades de la institución.

LIC. NÉSTOR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT

La locación se halla fundada en que las oficinas de la SENAVITAT se encuentran en funcionamiento en el lugar desde hace 3 años, y la mudanza a otro edificio ocasionaría la paralización total de las actividades de la Dirección General Social y Dirección General de Planificación Habitacional, además de los gastos de traslado de muebles, equipos de aire y equipamiento de redes para los equipos informáticos. Asimismo, la ubicación facilita los trámites institucionales siendo que se encuentra ubicada en las cercanías del Edificio Central, pudiendo desplazarse los funcionarios sin necesidad de utilización de vehículos.

Con respecto al costo beneficio, la Dirección General de Gabinete indica en el Formulario de Solicitud de Contratación FOR-UOC-02 que se realizó una comparación del aumento del costo en los 3 años anteriores de contratos y se observa que el incremento es inferior al 14%, que se considera razonable teniendo en cuenta la inflación acumulada en ese periodo, debido al impacto del aumento del costo del servicio eléctrico y del salario mínimo, que afecta directamente en el costo de mantenimiento del edificio.

Así las cosas, el presente proceso reúne las condiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 458/12, por lo que conforme lo expresado precedentemente, **se recomienda a la Máxima Autoridad la emisión Resolución que autorice el llamado a locación de inmueble determinado.**

Se anexan antecedentes.

Atentamente.

LIC. NESTOR ZARACHO
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones

A: Secretaría General

LIC. NESTOR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT

SECRETARIA GENERAL
SENAVITAT
RECIBIDO POR: Sandra Cáceres
HORA: 9:17
FECHA: 17-05-18
FIRMA:
Secretaría General
SENAVITAT

A: U.O.C:
Remito adjunto copia de la Resolución Nº 1051
de fecha 17 de 05 de 18
para su proveído correspondiente.
Fecha: 17 / 05 / 18

Alan Valenzuela
Jefe del Dpto. de Resoluciones
SENAVITAT