# DICTAMEN UOC N° 05/2012

Asunción, 16 de mayo de 2012

SEÑORA DIRECTORA GENERAL:

Hago referencia al llamado de Locación de Inmuebles previsto para asiento de las oficinas administrativas de la Unidad Ejecutora del Proyecto PMSAS Préstamo 7710-PY, solicitado por la Coordinación General mediante Memorando PMSAS N° 132/2012 de fecha 17 de abril de 2012, en cuyo contexto se inician los trámites para el proceso de locación concerniente a dotar a la UEP de un espacio fisico adecuado.

Respecto al inmueble propuesto por la UEP, la propiedad pertenece a **4M Sociedad Anónima Comercial e Industrial,** con **RUC N° 350649-5**, según se lee en los antecedentes acercados, el inmueble se encuentra en el Distrito de San Roque, Cte. Cte. Catastral N° 12-0068-03, corresponde a la casa N° 983 de la calle Azara casi Estados Unidos.

En el Informe de Justificación de la Unidad Ejecutora del Proyecto se propone tomar en locación el edificio mencionado, basado en los siguientes fundamentos: *"Se encuentra a corta distancia de la oficina Central del SENASA donde funcionan la Dirección General y otra Unidades Operativas-Administrativas de las cuales depende el Proyecto. Asimismo se requiere para el efectivo y normal desenvolvimiento de las tareas de constante comunicación y trabajo conjunto con la Dirección General del SENASA"* (sic).

Según se desprende de la propuesta de la empresa, la propiedad cuenta con:

- **Planta baja:**
  - 730 m$^2$ de terreno y 569 m$^2$ de edificación;
  - Doble acceso de vehículos (uno de ellos con portón automatizado), estacionamiento interno para seis vehículos, acceso peatonal;
  - Jardín;
  - Hall de acceso, amplio salón, cuatro oficinas, dos baños;
  - Cocina con área de depósitos más baño y habitación de servicio;
- **Planta alta**:
  - Recepción;
  - Cuatro amplias oficinas, y;
  - Dos baños

Respecto al costo del mismo, el *Informe de Justificación* agrega que *"el canon mensual de locación se encuentra dentro de los promedios correspondiente a la zona de ubicación"*. En él se detallan que el arrendamiento mensual asciende a **guaraníes once millones (G. 11.000.000) IVA Incluido**, lo que por un periodo de doce meses resulta un total de **guaraníes ciento treinta y dos millones (G. 132.000.000)**. Además se contempla la entrega de **guaraníes ocho millones ochocientos mil (G. 8.800.000)** no gravado con IVA, en concepto de depósito de garantía y un pago por Comisión Inmobiliaria por única vez de **guaraníes cuatro millones cuatrocientos mil (G. 4.400.000)** I.V.A. incluido.

Brenda Delgadillo Vester
Dpto. de Contrataciones y Adquisiciones
U.O.C.-SENASA

Sobre la adecuación del proceso a las normas de contrataciones públicas, se expone que este procedimiento se halla dispuesto por el Capítulo Segundo, Sección Tercera – Locación de Bienes Inmuebles de la Ley N° 2051/03, y reglamentado en forma específica por la Resolución DNCP N° 458/12 del 14 de marzo de 2012.

Al respecto, el **Art. 44° de la Ley N° 2051/03** dispone que los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo sea locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran 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"*, siempre y cuando el inmueble se halle determinado, y a los dictados de la **Resolución DNCP N° 458/12**. Sobre el punto el **Art. 5°, inc. "a"** determina su realización *"...cuando la convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar..."*. Por consiguiente, teniendo en cuenta el costo mensual expuesto, se deduce que el procedimiento a adoptar será la de Proceso de Locación por adjudicación directa, por ser inferior a los mil jornales mínimos mensuales.

La vigencia requerida asciende a doce (12) meses, plazo que se enmarca en lo fijado por el **Art. 9°** de la **Resolución DNCP N° 458/12**, que establece periodos máximos de dos años; y, con relación a los documentos necesarios para la comunicación del llamado a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) conforme al **Art. 6°,** el presente llamado se incluye en el **Programa Anual de Contrataciones, Orden N° 239.573**, de carácter plurianual, donde se prevé una suma global de **guaraníes doscientos cincuenta millones ochocientos mil cuatro (G. 250.800.004)**, de los cuales se hallan asignados al presente ejercicio la suma de **guaraníes ciento cuarenta y cinco millones doscientos mil (G. 145.200.000.-).** Asimismo, el presente procedimiento es realizado *"Ad Referendum"* a la modificación presupuestaria dentro al Programa PMSAS 7710-PY, solicitado al Departamento. de Presupuesto en fecha 27/03/12.

Acerca de la relación de costo-beneficio respecto a la adquisición del inmueble es necesario señalar que las UEP son unidades transitorias –cuya duración equivale a la vigencia del proyecto- dentro de la estructura organizacional de la institución; y que los recursos otorgados por el Banco Mundial comprenden únicamente el concepto de "alquiler de un local", conforme la "no objeción" otorgada por parte del organismo financiador.

Se propone el inicio de proceso de locación bajo los cánones mencionados ut supra, cuya distribución y forma de pago será determinada en el contrato respectivo, en los términos aprobados por el organismo financiador.

**BRENDA DELGADILLO VESTER**
Responsable de la Unidad Operativa
de Contrataciones