DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /018/2016.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS 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 OFICINAS DE LA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL,** manifiesta cuanto sigue:

I. Antecedentes.

El Memorando DA Nº 957/2016 de la Dirección Administrativa de la SAS, a través del cual pone a conocimiento el ofrecimiento de locación realizado por el Señor Ignacio J. Viveros Sánchez con C.I. Nº 402.478, en carácter de apoderado de la empresa ROVISA S.A, respecto a los inmuebles situados sobre la calle Nicasio Villalba c/ Cnel. Pampliega, individualizados con la Cta. Cte. Ctral Nº 27-0842-30/27-0842-01, Fernando de la Mora- Zona Norte, por la suma mensual de G. 10.500.000, determinando técnicamente que la propiedad ofrecida para alquiler, se adecua a las necesidades de la Institución.-

Al respecto, expresa la Dirección Administrativa Institucional, la necesidad de efectuar la locación de los inmuebles ofrecidos, debido al crecimiento de los Programas y Proyectos cuya ejecución se encuentran a cargo de la Institución, asimismo, la probable incorporación de nuevos Programas y por otra parte, las readecuaciones que se realizarán en los espacios ocupados por algunas dependencias dentro del edificio principal, con la intención de optimizar la distribución de los espacios en busca de mejorar la calidad del ambiente laboral; situaciones éstas que requieren más espacios para ser destinados a oficinas para el personal de sus distintas dependencias.

Respecto a las cualidades técnicas, refiere su ubicación estratégica y capacidad, en ese sentido, los inmuebles ofrecidos y cuya locación se pretende se encuentran situados a lado del predio de la SAS, dispone de 6 oficinas con una superficie de 175 mts2, 2 baños, garaje techado de 40 mts2 y espacio para estacionar a cielo abierto de 520 mts2, 1 aire acondicionado central 60.000 BTU y 1 split 18.000 BTU, cableado estructurado para redes digitales, alarma, teléfono, energía eléctrica de ANDE con transformador y medidor independiente, agua corriente ESSAP y equipos de prevención de incendios conforme a las normas técnicas.-

El precio de locación acordado es la suma mensual de G. 10.500.000 IVA incluido y se pretende contratar por un lapso de dos años. 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 remitidos a ésta Unidad Operativa de Contrataciones, la propiedad de los inmuebles ofrecidos para locación por parte del representante legal de la firma ROVISA S.A, corresponden a:_**Cuenta Cte. Ctral. 27-0842-30** propiedad de la firma **SATURNO S.A EMISORA DE CAPITAL ABIERTO**, inscripta ante la Dirección General de Registros Públicos como Finca Nº 26.044 en fecha 21/07/1998. _**Cuenta Cte. Ctral. 27-0842-01** propiedad de la firma **ANTARES S.A**, inscripta ante la Dirección General de Registros Públicos como Finca Nº 3583 en fecha 23/07/1998.

Tanto la firma **SATURNO S.A EMISORA DE CAPITAL ABIERTO** como la firma **ANTARES S.A** han otorgado Poder Especial de Administración y Mandato a favor de la firma **ROVISA S.A,** mediante el cual autorizan a su mandataria a dar en locación los inmuebles mencionados, entre otros actos jurídicos.- Asimismo, la firma **ROVISA S.A** ha otorgado Poder General Amplio de Representación y Administración y Disposición a favor del **Señor Ignacio J. Viveros Sánchez** con C.I. Nº 402.478.

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".

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /018/2016.

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, la Secretaría de Acción Social cuenta con la necesidad de contar con espacios destinados a oficinas para el personal de sus distintas dependencias, atendiendo el crecimiento de los Programas y Proyectos cuya ejecución se encuentran a cargo de la Institución, asimismo, la probable incorporación de nuevos Programas y por otra parte, las readecuaciones que se realizarán en los espacios ocupados por algunas dependencias dentro del edificio principal.-
La Dirección Administrativa ha determinado que los inmuebles señalados precedentemente se adecuan a las necesidades institucionales.-

IV. Costo.

El precio establecido en concepto de canon mensual de locación de los inmuebles para **Oficinas de la Secretaria de Acción Social** es de G. 10.500.000 (IVA 5% Incluido), por el periodo de 24 (doce) meses, más el Depósito Único en Garantía de G. 10.500.000. El sistema de pago acordado es semestral.-

V. Disponibilidad Presupuestaria.

De acuerdo a los montos estipulados, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 252.000.000 en concepto de canon de alquiler y la suma de G. 10.500.000 en concepto de Garantía de Alquiler a ser abonado por única vez, alcanzando un total de G. 262.500.000, suma a ser imputada en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación del Ejercicio Fiscal 2.016, 2017 y 2018. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el ejercicio 2017 y 2018.-

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
28 de octubre de 2016.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL U.O.C.

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