DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /012/2016.

Descripción de la Contratación: **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA ESTACIONAMIENTO INSTITUCIONAL.**

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 INMUEBLE DETERMINADO PARA ESTACIONAMIENTO INSTITUCIONAL,** manifiesta cuanto sigue:

I. Antecedentes.

La nota registrada bajo el expediente SAS Nº 3567/2015 suscripta por el Señor Gustavo Colmán Gómez con C.I. Nº 913.193 a través de la cual ofrece en alquiler dos inmuebles de su propiedad y de la Señora Teresa del Carmen Screiber de Colman, ubicados en Fernando de la Mora- Zona Norte, con Cuenta Corriente Catastral Nº 27-0841-07 y 27-0841-08, con una superficie de 420 m2 y 569 m2 respectivamente, por la suma total mensual de Gs. 4.000.000 por ambos inmuebles.

El Memorando DA Nº 713/2016 de la Dirección Administrativa mediante el cual solicita la locación de espacios para estacionamiento institucional, atendiendo el crecimiento del parque automotor institucional y la exigencia que los mismos permanezcan en parque cerrado bajo resguardo cuando no están en misión oficial, hacen que la capacidad actual del espacio destinado a estacionamiento se encuentra rebasado.

La Dirección Administrativa Institucional ha expresado las cualidades técnicas de los inmuebles que se pretenden contratar en locación determinada, haciendo referencia a su "**Ubicación estratégica y capacidad.** Los inmuebles ofrecidos en alquiler se encuentran ubicados sobre la calle Nicasio Villalba a 37 metros del acceso posterior del edificio principal de la SAS, totalizando una superficie de 989,1 m2 que podría albergar a 25 vehículos estacionados en forma ordenada. **Beneficio de contar con el alquiler.** El precio de locación ofertado es la suma mensual de Gs. 4.000.000 iva incluido; a través de un sondeo de mercado se ha verificado la carencia de opciones similares en la zona. Cabe destacar que el precio del alquiler de los terrenos se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando su ubicación cercana al edificio principal.../////...."

Según los documentos remitidos a ésta Unidad Operativa de Contrataciones, la propiedad de los inmuebles individualizados con la Cuenta Corriente Catastral Nº 27-0841-07 y 27-0841-08 de Fernando de la Mora, corresponde a la Señora Teresa del Carmen Screiber de Colmán con C.I. Nº 875.711 y Gustavo Colmán Gómez con C.I. Nº 913.193.

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".

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 (...).

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /012/2016.

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 estacionamiento institucional, atendiendo el crecimiento del parque automotor y la exigencia que los mismos permanezcan en parque cerrado bajo resguardo cuando no están en misión oficial, hacen que la capacidad actual del espacio destinado a estacionamiento se encuentra rebasado y los vehículos estacionados en la calle, expuestos a robos y daños.

La Dirección Administrativa ha determinado que el inmueble que nos ocupa reúne las condiciones a tal efecto y se adecua a las necesidades institucionales.

IV. Costo

El precio establecido en concepto de canon mensual de locación del inmueble para **Estacionamiento Institucional** es de Gs. 4.000.000 (IVA 5% Incluido), por el periodo de 12 (doce) meses, más el Depósito Único en Garantía de Gs. 4.000.000.-

V. Disponibilidad Presupuestaria.

De acuerdo a los montos estipulados, se prevé como valor a devengar la suma total de Gs. 48.000.000 en concepto de canon de alquiler y la suma de Gs. 4.000.000 en concepto de Garantía de Alquiler a ser abonado por única vez, alcanzando un total de Gs. 52.000.0000, 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 y 2017. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el ejercicio 2017.

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
01 de setiembre 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