DICTAMEN UOC N° 02/2015

Licenciada
María Victoria Diesel de Coscia, Secretaria Técnica
SISTEMA NACIONAL DE FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN LABORAL
Asunción

Ref.: Llamado de Locación de Inmueble determinado para Estacionamiento

La Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones del Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral (SINAFOCAL), se dirige a usted, a los efectos de elevar Dictamen sobre la solicitud de Locación de Inmueble Determinado N° 2/2015 "Alquiler de Estacionamientos –Ad Referéndum", de acuerdo a lo establecido en la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas y sus reglamentaciones vigentes, expone cuanto sigue:----------

Antecedentes:

Que, visto el Memorándum S.G. N° 283/2015 de la Jefatura de Servicios Generales por el que solicita el Llamado de Alquiler de Estacionamiento Ad Referéndum.----------

Que, visto el Memorándum C.F. N° 456/2015 de la Coordinación Financiera por el que se informa que en el Anteproyecto de Presupuesto para el Ejercicio Fiscal 2016, se previó recursos en el Objeto de Gasto 250 Alquileres y derechos para el mencionado llamado.-

Que, visto el Memorándum D.A.F. N° 902/2015 de la Dirección Administrativa y Financiera, por la que se informa los nuevos precios de los alquileres de cocheras del estacionamiento propiedad de la Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C., teniendo en cuenta la proximidad del local, que las instalaciones pueden albergar en un solo local la cantidad de lugares requeridos y que las condiciones de infraestructura en cuanto a confortabilidad y seguridad para los vehículos se ajustan a los requerimientos Institucionales, se solicita proceder al llamado de Locación de Inmueble determinado con la mencionada inmobiliaria.----------

Que, realizando un análisis exhaustivo de la solicitud, teniendo en cuenta la ubicación en el Centro de la Ciudad de Asunción, específicamente, en las inmediaciones del local del SINAFOCAL, que reuna las especificaciones requeridas y tomando en consideración los siguientes aspectos tenemos: a) la cantidad de treinta y cinco (35) estacionamientos en un solo local, b) que de acuerdo a las especificaciones solicitadas, las mismas

encuentran encuadradas dentro de lo mínimo requerido en cuanto a confortabilidad y seguridad para la locación de inmuebles para estacionamiento de vehículos, y c) que la misma se encuentre en un radio de 200 metros, ajustándose dicho requerimiento a las Ordenanzas Municipales y demás normas relativas a estacionamientos de vehículos en la Ciudad de Asunción.----------

Normativa Vigente:

Que, en el inc. "l" del Art. 3° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" se define a las locaciones como: Actos Jurídicos y en virtud de los cuales los organismos y las entidades del Estado obtengan el derecho al uso y goce temporal de bienes... ".----------

Que, la misma Ley en su Art. 4° establece los principios generales por los cuales se regirán las Contrataciones públicas, de modo tal a que entre otros, las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo, las mejores condiciones.----------

Que, la misma normativa, en su Capítulo Segundo "De las contrataciones Especiales", Sección Tercera "De la Locación de Bienes Inmuebles", en su Art. 44° "Disposiciones Legales", expresa: "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".----------

Que, el Art. 3° de la Resolución DNCP 458/12 "Por la cual se establecen criterios y se disponen la modalidad de adjudicación directa para la locación de bienes inmuebles, establece: Para las locaciones que se pretendan realizar serán consideradas 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 superen dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 20151/03.----------

Que el Art. 5° de la misma Resolución expresa que la locación de Inmuebles en las cuales los cánones mensuales fueran inferiores a 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.----------

Que, así mismo, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales N° 43/94, N° 319/06 y demás concordantes, que establecen que: en los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio... ".----------

Empresa a ser adjudicada:

- *La Inmobiliaria Ateneo S.A. Ind. y Com.*

Relación Costo-Beneficio de seguir con el Arrendamiento:

- *Que, el monto mensual del alquiler asciende a G. 11.513.000 (Guaraníes once millones quinientos trece mil), por lo que se encuentra dentro del marco establecido en el artículo ut supra mencionado y que habiendo realizado un estudio de las ofertas existentes de inmuebles es el único que reúne las condiciones adecuadas en la zona requerida, para satisfacer las necesidades reales del SINAFOCAL, y por sobre todo se ajusta a la disponibilidad presupuestaria que asciende aproximadamente a G. 138.160.000 (Guaraníes ciento treinta y ocho millones cientos sesenta mil) previsto para el ejercicio fiscal 2016.----------*
- *Que, el precio de locación estipulado por el mismo es razonable y acorde con el margen corriente de lo que se cobra normalmente en la zona.----------*

Por lo expuesto, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones del Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral, considera pertinente iniciar el procedimiento de llamado para Locación de Inmueble Determinado, previa autorización por parte de la máxima autoridad de la Institución, salvo mejor parecer.----------

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - DIRECCION - UOC - REPUBLICA DEL PARAGUAY - SINAFOCAL

Lic. Myrian C. Paredes C.
Directora de la UOC
SINAFOCAL