Asunción, 14 de junio de 2013

DICTAMEN UOC

LOCACION AD REFERENDUM

PROCEDIMIENTO DEL SEGUNDO LLAMADO PARA LOCACIÓN DE INMUEBLES Nº 03/2013– AD REFERENDUM (DECLARADO DESIERTO EN LA LC N° 01-2013), PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS ALQUILERES DE LOCAL PARA OFICINAS DEL PROGRAMA, DE CONFORMIDAD AL ART. 44 DE LEY 2.051/03, CON FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB– ESCUELA VIVA II – CONVENIO DE PRÉSTAMO Nº 1880/BL-PR – MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA – BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO.

El responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones del **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB– ESCUELA VIVA II – CONVENIO DE PRÉSTAMO Nº 1880/BL-PR**, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 10° del Decreto Nº 21.909 reglamentario de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", realiza el presente dictamen justificatorio.

Que, en el anteproyecto de presupuesto para el ejercicio fiscal 2013 se detallan los rubros presupuestarios asignados al programa previéndose en el Objeto de Gasto 250 "Alquiler de Oficinas y Deposito para el Programa" la disponibilidad necesaria para honrar las obligaciones asumidas en este concepto.

Que, para el desarrollo de las actividades del proyecto es necesario contar con instalaciones aptas para el asiento de las oficinas del mismo y que las mismas se encuentren en los alrededores de la sede central de Ministerio de Educación y Cultura y demás dependencias del estado, debido a los trámites diarios a ser realizados para el buen funcionamiento del programa y de los componentes del mismo. Las instalaciones a ser contratadas deben contar con los requisitos básicos de seguridad contra incendios de acuerdo a las leyes y ordenanzas municipales vigentes.

Que, de la misma manera se debe contar con un espacio físico adecuado para la correcta guarda de los bienes muebles y diversos materiales didácticos adquiridos por el Programa.

Que el proceso para la **Locación de Inmuebles Nº 01/2013 – "ALQUILER DE OFICINAS Y DEPOSITO PARA EL PROGRAMA – AD REFERENDUM – ID Nº 248.825"**, empezó la carga y comunicación a la DNCP en diciembre del 2012, el cual se prorrogo y se procedió a la apertura al 4 de febrero de 2013, habiéndose cumplido el plazo establecido para la presentación de ofertas, se procedió a la apertura de las ofertas presentadas para el concurso; **Parehara S.A (para el ítem 1 Alquiler de Oficinas) y Distribuidora Santa Inés (para el ítem 2 Deposito).**

Que el comité de evaluación considero las Notas presentadas en fecha 12 de Febrero por el Sr. Carlos Alfonzo Pampliega Velázquez, con Cedula de Identidad N° 653.685, en su calidad de representante de la empresa Universo de Crédito y Consumo S.A. y Estrella Inmobiliaria S.A., munido de las siguientes documentaciones y presentando copia sobre el estado de la situación jurídica que afectan a los pisos 4, 5 y 6 y las cocheras del sub suelo en este sentido presenta denuncia presentada en contra de Prisca Ortigoza (cesión de derechos) cuya

Coord. de Contrataciones
UCP - MEC/ BID

investigación está a cargo de la Agente Fiscal Viviana Riveros (Causa N° 8219/2012) y Denuncia presentada en contra de Prisca Ortigoza y Marta Barrientos (Transferencias Edificio Planeta 1) cuya investigación está a cargo del Agente Fiscal Miguel Vera (Causa N° 319/2013). En este sentido el Sr. OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE también presenta Nota por el cual menciona que también figura como propietario del 5° piso, para lo cual presenta título y el informe de condición de dominio y solicita por nota la suspensión de la adjudicación de la locación del 5° piso.

Que el comité de evaluación, viendo las documentaciones presentada por el Sr. OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE, y atendiendo que en el sistema de la DNCP se cargó en el ítem 1, los piso 4, 5 y 6 como para adjudicar a una sola empresa, la cual en ese momento la empresa que había presentado sus documentaciones era la empresa Parehara S.A. la adjudicación no pudo realizarse teniendo en cuenta que el informe de condición de dominio expedido por el Registro Público da como propietario al el Sr. OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE, por lo que el ítem 1 es declarado desierto atendiendo que dicho ítem contemplaban el alquiler de los piso 4, 5 y 6 a favor de la firma Parehara S.A. y se solicita ajustar el llamado y realizar uno nuevo ajustando dichas documentaciones.

Que, conforme a la Resolución UCP-MEC/BID N° 12/13, de fecha 11 marzo en su Art. 2, Declara desierto el Ítem N° 1 Alquiler de Oficina (Piso 4, 5 y 6), en atención a lo manifestado en el Informe de la Comisión Evaluadora de fecha 13/02/2013 el Sr. OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE quien figura como propietario del 5° piso en el informe de condición de dominio, presenta una nota con pedido de suspensión de la adjudicación de la locación del 5° piso. En atención a las documentaciones presentada por el Sr. Oscar Huerta con relación al 5° piso, el ítem 1 es declarado desierto atendiendo que dicho ítem contemplaban el alquiler de los piso 4, 5 y 6 a favor de la firma Parehara S.A., por lo que se da inicio a este nuevo llamado de Locación de Inmueble.

Que, de acuerdo con el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas" donde entre otros se establece: "*...los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual no 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 los disposiciones de la adjudicación directa".*

Que conforme notas presentadas, la primera en fecha 02/05/13 la representante de la firma "PAREHARA SA", propietaria de los pisos 4° y 6° del Edificio Planeta 1; y la segunda en fecha 03/05/2013 por el Abogado OSCAR HUERTA RECALDE propietario del 5° piso. Comunican su conformidad e intención de renovar el arrendamiento de los citados durante el periodo comprendido desde el 01/01/13 al 31/12/13.

Que, las actividades administrativas y técnicas del proyecto se realizan actualmente en los inmuebles detallados a continuación, con los siguientes costos actualizados para el ejercicio fiscal 2013:

EMPRESA	PISO	MENSUAL	IVA	TOTAL	MESES	TOTAL ANUAL IVA INCLUIDO
PAREHARA SA	4	9.954.545	995.455	10.950.000	12	131.400.000
PAREHARA SA	6	9.954.545	995.455	10.950.000	12	131.400.000
GARANTIA	N/A	N/A	N/A	3.000.000	1	3.000.000
TOTAL GENERAL ANUAL (IVA INCLUIDO)						265.800.000

Coord. de Contrataciones
UCP - MEC/BID

EMPRESA	PISO	MENSUAL	IVA	TOTAL	MESES	TOTAL ANUAL IVA INCLUIDO
OSCAR HUERTA RECALDE	5	10.618.182	1.068.812	11.750.000	12	141.000.000
GARANTIA	N/A	N/A	N/A	1.200.000	1	1.200.000
TOTAL GENERAL ANUAL (IVA INCLUIDO)						142.200.000

Que, en los cuadros anteriores queda demostrado que la contratación en forma individual no excede del canon mensual de mil jornales mínimos como está estipulado para los llamados a licitación pública, y por ende se encuadra dentro del proceso de locación de inmuebles, así como lo estipula el Art. 3° de la resolución DNCP N° 458/12, específicamente en el denominado "Locación de Inmueble Determinado", conforme el Art. 5° de la precitada resolución.

Que, cabe aclarar que es conveniente la contratación de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que, por el volumen de los equipos, materiales con lo que cuenta el programa, una posible mudanza resultaría muy onerosa en recursos económicos y en tiempo, atentándose contra los principios de economía y eficiencia establecidos en el Art. 4to. de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", teniendo en cuenta además que los mismos principios coinciden con las políticas del Banco Interamericano de Desarrollo,

Que, al ser este un Proyecto que cuenta con plazo de cumplimientos de metas y logro de los objetivos propuestos definido, no resulta beneficioso económicamente adquirir un inmueble para el desarrollo de las actividades administrativas del mismo.

Que realizado un breve análisis de costo beneficio entre las opciones de adquirir un inmueble o arrendar se observa que resulta más conveniente para los intereses del Proyecto la opción de arrendar ya que no se dispone de recursos para la construcción o adquisición de inmueble propio, de característica similares, el cual es elemento de juicio suficiente para considerar conveniente a los intereses de la Institución la contratación de locación de inmuebles.

Que, analizado el expediente, se considera que el pedido de locación de inmuebles para oficinas del Proyecto, concuerda con los supuestos establecidos en la Resolución DNCP N° 458/12 en concordancia con el Artículo 44 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Por lo tanto, la Responsable de la Unidad Operativa de Contratación del **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB – ESCUELA VIVA II**, encuentra justificada las causales para el procedimiento de locación de los inmuebles bajo la modalidad Ad Referéndum de los créditos presupuestarios asignados para el ejercicio fiscal 2013, previo cumplimiento de las disposiciones legales inherentes.

Srta. Ruth Cecilia Benítez
Coordinadora de Contrataciones
UCP/MEC/BID