INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

PARAGUAY TODOS Y TODAS

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY

DICTAMEN U.O.C. Nº018 /12

A: **PRESIDENCIA Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**
DE: **Econ. AMERICO RIQUELME ORTELLADO, Director**
DIRECCIÓN GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS
FECHA: 10 de febrero de 2012
ASUNTO: Solicitud de Locación de Inmueble para la Localidad de Coronel Oviedo.-

Quien suscribe, se dirige a Ud. en carácter de responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones, a los efectos de dar cumplimiento de lo previsto en el art. 4° de la Resolución N° 59/07 de fecha 6 de febrero de 2007, de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, que reglamenta el procedimiento, se establecen criterios y se dispone la modalidad de adjudicación directa para la locación de bienes inmuebles, establecida en el art. 44° de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en el marco del requerimiento de "Locación de Inmueble para la Localidad de Coronel Oviedo".-

Por Memorando GS/D.A.I./ N° 2524/2011, de fecha 26 de diciembre de 2.012, la Dirección de Área Interior solicita el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL en la Localidad de Coronel Oviedo. A tal efecto, eleva la propuesta presentada por la Asociación 10 de Marzo, por la suma de G. 38.150.000 (Guaraníes treinta y ocho millones ciento cincuenta mil), por el término de 12 (doce) meses, a partir del vencimiento del contrato actual. El pago de las expensas y servicios básicos como ser: Agua, Energía Eléctrica, Limpieza Predial y Depósito y Recolección de Basura quedan exclusivamente a cargo del propietario del Local.-

De acuerdo con el memorando señalado, el pedido es efectuado considerando las observaciones contenidas en el informe elaborado por la Sección Registro y Tasación de Inmuebles, dependiente del Departamento de Administración de Inmuebles – Dirección de Infraestructura. Documentación adjunta: 1) Carta de Oferta del Propietario; 2) Fotocopia Autenticada de Título de Propiedad; Fotocopia de Cédula de Identidad Autenticada y 3) Relevamiento del Estado Estructural del Inmueble e Informe de Conveniencia de la ubicación y Características del Inmueble.-

Por medio del Memorando DIP/AD1/N° 140/2011 de fecha 16 de diciembre de 2011 (Informe Técnico), señala: Al respecto, se informa que ha realizado la verificación del inmueble de referencia, en agosto de 2010, a fin de establecer el análisis del costo de lo ofertado y estimar un monto del alquiler, conforme a lo observado al momento de la inspección y a indicaciones señaladas por la Administración del Hospital, siendo el monto ofertado por los representantes de la Asociación "10 de Marzo", correspondiente a dicho periodo en G. 27.000.000.-

En la nueva propuesta o composición del costo, incluyen varias dependencias o áreas adicionales a considerar, que según nota presentada, han sido cedidos gratuitamente. Además, incluyen los servicios básicos como depósitos de basura, mantenimiento del predio, área de

Econ. Americo Riquelme Ortellado
DIRECTOR
Dirección de Gestión de Bienes y Servicios
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

estacionamiento, uso de aire acondicionado entre otros, como así también, los costos por el uso de energía eléctrica y agua.-

El Informe Técnico AS/ 14/12/2011 de la Sección Registro y Tasación señala que aplicando la capitalización del valor del inmueble, a una tasa anual de interés recomendada, utilizando el método de la renta el valor del alquiler de G. 33.355.128 mensual. También aclara que los datos utilizados corresponden al valor obtenido según la estimación de lo que se podría obtener como renta de capitalización por el valor de parte del inmueble afectado, considerando que para el mismo, no existen elementos comparativos.-

Las dependencias a ser consideradas como adicionales y que aumenta la capacidad de servicio son las siguientes:

- Dependencia Administrativa: cuatro oficinas para dirección, administración, recursos humanos y secretaría.-
- Consultorio Odontológico
- Sala de Rayos X y revelado
- Cocina/comedor: un salón amplio
- Salón Auditorio

Otras consideraciones que incluye el canon propuesto, según manifiesta la nota, son los siguientes servicios comunes:

- Depósito de Basura (Patológica, hospitalaria y común).-
- Limpieza de predio y del bloque alquilado.-
- Estacionamiento Exclusivo.-
- Aire Acondicionado para algunas dependencias utilizadas por el instituto.-
- Generador Eléctrico.-

En consecuencia, los datos del propietario y el canon mensual solicitado son:

Nº	LOCALIDAD	PROPIETARIO	MONTO MENSUAL
1	CORONEL OVIEDO	"ASOCIACIÓN 10 DE MARZO"	38.150.000

La Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en su art. 44 dispone: "*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.***".-

La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, en fecha 6 de febrero de 2007 emitió la resolución 59/07, que dispone: "*...Art. 3°) Para determinar la modalidad a ser implementada, serán considerados individualmente los montos de cada una de las contrataciones que se pretende efectuar, debiendo realizarse por adjudicación directa en aquellas que sus cánones mensuales fueran inferiores a los 1000 jornales mínimos legales y por Licitación Pública aquellas en que los cánones mensuales superaran dicho monto...*".-

Atendiendo que el canon mensual del inmueble que se pretende arrendar para el funcionamiento de un Puesto Sanitario del IPS dependiente de la Dirección de Hospitales

Econ. Americo Riquelme Orellado
DIRECTOR
Dirección de Gestión de Bienes y Servicios
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

Interior NO SUPERA LOS 1.000 JORNALES MÍNIMOS LEGALES, conforme al método dispuesto en la reglamentación, corresponde la modalidad de adjudicación directa.-

El art. 6° del reglamento dispone: *"A los efectos de la presenta resolución, entiéndase por Adjudicación Directa al procedimiento por el cual, determinada específicamente la propiedad que se pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada ésta en informes técnicos previos, se negocia con el propietario el precio de locación de la misma, el cual deberá ser razonable conforme a los precios vigentes en la zona y características del inmueble, y se suscribe contrato sin más trámites que los previstos en la presente resolución y el requerimiento previo de la documentación que acredite su capacidad para ser contratista con el Estado Paraguayo por no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones del Art. 40 de la Ley 2051/03".-*

Que, se acompaña al expediente los documentos probatorios respecto a la titularidad de los derechos de propiedad del locador, con la Declaración Jurada de no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones del Art. 40 de la Ley 2051/03, copia de Cédula de Identidad Policial, copia del RUC entre otros.-

La contratación fue incorporada al Programa Anual de Contrataciones (PAC) del Ejercicio Fiscal 2012, bajo el ID N° 231666 (Adquisición y Locación de Inmueble – "Locación de Inmueble para la Localidad de Coronel Oviedo", según el Memorando DBS/TC/N° 135/2012, de fecha 8 de febrero de 2012.-

En consecuencia, a criterio de esta UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES, se encuentran reunidos todos los presupuestos legales para la aplicación de la modalidad de la Adjudicación Directa, establecida en la Resolución 59/07 de la DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS. Con relación al precio ofertado por las nuevas prestaciones se deja la aceptación a cargo de la Máxima Autoridad, conforme a lo señalado por la Unidad Solicitante.-

Por economía procesal, se sugiere al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN que en un mismo acto autorice la realización del llamado y apruebe el pliego e bases y condiciones para el llamado a Locación de Inmueble N° 07/12 "Locación de Inmueble para la Localidad de Coronel Oviedo".-

Atentamente

Econ. Americo Riquelme Ortellado
DIRECTOR
Dirección de Gestión de Bienes y Servicios
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

Econ. Americo Riquelme Ortellado
DIRECTOR UOC
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL