DICTAMEN U.O.C. N° 001/2014

Señora
Lic. María Victoria Diesel de Coscia, *Secretaria Técnica Interina*
SISTEMA NACIONAL DE FORMACION Y CAPACITACION LABORAL
Presente:

Referencia: Renovación de Contrato de Locación.

La Unidad Operativa de Contrataciones se dirige a Usted a los efectos de elevar Dictamen sobre la solicitud de Renovación del Contrato de Locación suscripto con la firma Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C., en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 01/2013 "Alquiler de Estacionamiento", llevada a cabo por el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral (SINAFOCAL), dependiente del Ministerio de Justicia y Trabajo, de acuerdo a lo establecido en la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas y sus reglamentaciones vigentes.

Fundamentos de la Renovación:

Que, visto el Memorándum N° 126/2013 de fecha 30 de diciembre de 2013, remitido por la Coordinación Administrativa, en el cual solicita la Renovación del Contrato de Locación suscripto en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 01/2013 "Alquiler de Estacionamiento";

Que, el Contrato de Locación SINAFOCAL/UOC N° 005/2013, del inmueble ubicado en las calles Independencia Nacional N° 190 e/ Pdte. Franco de la ciudad de Asunción, propiedad de la Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C., usufructuado como estacionamiento desde el 01 de abril del 2013 por el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral (SINAFOCAL), dependiente del Ministerio de Justicia y Trabajo, venció el pasado 31 de diciembre;

Que, el inmueble cuenta con un total de 25 (veinticinco) espacios disponibles para el estacionamiento de vehículos, posee buena ventilación, instalación eléctrica, local cerrado para protección contra inclemencias del tiempo, infraestructura suficiente que otorga mayor seguridad para el resguardo de los vehículos, cuenta con personal de control permanente, se encuentra en un radio de 200 (doscientos) metros (ajustado a las Ordenanzas Municipales y demás normas relativas a estacionamientos de vehículos en la ciudad de Asunción), y es el único inmueble disponible en la zona que reúne todas las condiciones citadas y con la capacidad requerida.

Fundamento Legal:

Que, el art. 47° - Renovación de los Contratos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas establece cuanto sigue: "En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del

Lic. Nazaria Villalba
Jefa de UOC
SINAFOCAL

organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos";

Que, el art. 4° - Principios Generales de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas expresa cuanto sigue: "La actividad de contratación pública se regirá por los siguientes principios: a) Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria ...";

Que, el art. 3° de la Resolución DNCP N° 458/12 establece cuanto sigue: "Para las Locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de Inmuebles aquellas en que los cánones mensuales fueran inferiores a 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquellas cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el art. 44° de la Ley 2051/03";

Que, el art. 9° de la Resolución DNCP N° 458/12 estipula cuanto sigue: "Los contratos de locación serán suscriptos por máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46° y 47° de la Ley 2051/03 y en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para los beneficiarios";

Que, el art. 10° - Renovación de Locación de la Resolución DNCP N° 458/12 expresa cuanto sigue: "La adjudicación de las renovaciones de los contratos de locación se realizarán en un solo acto administrativo, independientemente a la adjudicación a más de un oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas ... ".

Que, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales N° 43/94, N° 319/06 y demás concordantes, que establecen cuanto sigue: "en los casos en que el área necesaria para estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio. Y que entre ambos inmuebles, no exista una distancia mayor a doscientos (200) metros, medidas de sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el diez porciento (10%).

<u>Condiciones de la Renovación:</u>

Empresa: Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C.

Importe Mensual del Arrendamiento I.V.A. Incluido: G. 7.430.000 (Guaraníes siete millones cuatrocientos treinta mil).

Importe Total del Arrendamiento por 12 Meses: G. 89.160.000 (Guaraníes ochenta y nueve millones ciento sesenta mil).

MINISTERIO DE JUSTICIA Y TRABAJO
SUB - UOC
SINAFOCAL

Lic. Nazaria Villalba
Jefa de UOC
SINAFOCAL

Forma de Pago: Se efectuarán en pagos mensuales contra presentación de las respectivas facturas.

Relación Costo - Beneficio de Seguir con el Arrendamiento:

- Que, el precio de locación estipulado por el locador es razonable y acorde con el precio de mercado atendiendo la ubicación del inmueble.
- Que, el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral (SINAFOCAL), dependiente del Ministerio de Justicia y Trabajo, considera que el local es el adecuado debido a que posee todas las condiciones necesarias y la capacidad requerida.

Por lo tanto, esta Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a las consideraciones citadas y de conformidad a las leyes que rigen la materia recomienda proceder a la Renovación del Contrato de Locación suscripto con la firma Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C., en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 01/2013 "Alquiler de Estacionamiento".

Es el dictamen, salvo mejor parecer de la superioridad.

Asunción, 02 de enero de 2014.-

MINISTERIO DE JUSTICIA SUB - UOC SINAFOCAL

Lic. Nazaria Villalba
Jefa de UOC
SINAFOCAL