5/18 (Cinco)

Procedimiento: Renovación de Contrato "Arrendamiento de estacionamiento" y "Alquiler de edificios".

Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social
Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental

DICTAMEN UOC Nº 01/2010

Asunción, 27 de abril de 2010

SEÑOR DIRECTOR GENERAL

Me dirijo a Ud. respecto al llamado de Locación de inmuebles previsto para asiento de las oficinas administrativas, así como estacionamiento de vehículos de esta repartición, cuya solicitud de renovación fue solicitada por el Dpto. Administrativo mediante Memorando D.A. Nº 50/10 de fecha 26 de abril de 2010.

- I -
ANTECEDENTES

Conforme al citado memorando del Dpto. Administrativo, éste solicitado la renovación de los contratos de locación concernientes a estacionamiento de vehículos y edificio para oficinas por un periodo.

1. Respecto al Contrato de Arrendamiento de estacionamiento, según se desprende del legajo, la propiedad es arrendada a **Sebastián Campos Cervera, con RUC Nº 2422135-0**. El procedimiento fue realizado de la misma manera ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP), cuyo **Expediente fue asignado al Nº. 350.459**. Asimismo la adjudicación fue dictada mediante la misma **Resolución Senasa Nº 711/09**, siendo suscrito el **Contrato Nº 37/09**, por un valor de **Guaraníes treinta y cinco millones ochocientos cuarenta mil (G. 35.840.000.-)**. abarcando el periodo comprendido entre las fechas **1 de abril 2009 y 31 de mayo de 2010**. Como aval de haber cumplido con los procedimientos establecidos en la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, la DNCP emitió el **Código de Contratación Nº LC-12008-09-50375.**

También se afirma que, resulta necesario el arrendamiento de dieciséis (16) espacios techados en el **Estacionamiento Eligio Ayala propiedad de Sebastián Campos Cervera**, ubicada en la calle Eligio Ayala Nº 948 e/ Tacuary y Estados Unidos, a fin suplir la carencia de tal espacio en el edificio de la Sede Central inaugurado en agosto de 2008, considerando que dicha edificación carece de espacios para estacionamiento propio y el volumen de funcionarios es mayor a la del edificio ubicado en 25 de mayo Nº 825.,

Agrega que, se ha acordado con la representante mantener el valor mensual, de lo abonado conforme al Contrato original.

Procedimiento: Renovación de Contrato "Arrendamiento de estacionamiento" y "Alquiler de edificios".

Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social
Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental

Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

1. Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley de Contrataciones Públicas **(v. Art. 47°, Ley N° 2051/03)** prevé que la renovación 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, 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.

En este punto, cabe acotar que las renovaciones corresponden a la primera en cada caso. Resaltando la conveniencia del procedimiento, amparados en la solicitud realizada por el Dpto. Administrativo donde expone las ventajas y razones para ello.

De la misma forma, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas ha ampliado la normativa respecto a la renovación de contratos **(v. Art. 8°, Resolución UCNT N° 59/07)** determinando que las cláusulas de los contratos de renovación no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.

2. En concordancia el procedimiento **(v. Art. 6°, Resolución UCNT N° 59/07)** Se considera que los propietarios, se hallan acreditados como contratistas del estado. siendo esta institución garante de tal situación dada la experiencia y relaciones contractuales mantenidas con ambas.

3. Cumpliendo con la exigencia de negociación previa a fin de fijar el costo **(v. Art. 6°, Resolución UCNT N° 59/07)** la administración ha realizado tal procedimiento, manteniendo para ambos casos los precios estipulados en los **Contratos N° 37/09 y 38/09**, con posibilidad de reajuste en virtud del **Art. 46° de la Ley N° 2051/03** la cual refiere al reajuste de canon en contratos de locación de bienes inmuebles con particulares, debido a que el periodo de contrato excede el ejercicio fiscal.

4. En base al canon mensual fijado, la adjudicación de los procedimientos de locación **(v. Exp. UCNT N° 350.453 y 350.459)** fue llevada a cabo por adjudicación directa, debido a que los precios obtenidos se enmarcan además dentro de los límites previstos para tal modalidad, conforme lo establece la **Ley N° 2051/03 (v. Art. 44°)** y la **Resolución UCNT N° 59/07 (v. Art. 3°)**, entiéndase, **por debajo de los mil (1.000) jornales mínimos mensuales**, conforme por lo cual se ha seguido el procedimiento establecido en la mencionada Resolución (v. Art. 6°).

Con relación a lo mencionado en el párrafo anterior, se expone que el costo mensual del local perteneciente a **Jura S.A.** asciende a la suma de **Guaraníes nueve**

Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social
Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental

2. El inmueble arrendado a la firma **Jura S.A., con RUC N° 80002657**, según se lee en los antecedentes de la contratación corresponde a la Fincas N° 1257 y 9327, Distrito de San Roque, Cte. Cte. Catastral N° 12.0034.20 y 12.0035.19, ubicado en la calle 25 de mayo N° 825. El procedimiento de contratación fue realizado de acuerdo a los procedimientos a través de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas asignada al **Expediente N° 350.453**, cuya adjudicación fue dictada mediante **Resolución Senasa N° 711/09** de fecha 17 de agosto de 2009, dando como resultado la suscripción del **Contrato N° 38/09**, por el periodo que abarca 1 de abril de 2009 al 30 de junio de 2010 por un valor total de **Guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones ochocientos dos mil quinientos (G. 144.802.500.-)**. Resultado de dicho proceso fue obtenido el **Código de Contratación N° LC-12008-09-50379.**

De acuerdo a lo manifestado, **es intención de esa repartición llevar a cabo la renovación del contrato de locación** del edificio propiedad de la firma **Jura S.A.**, teniendo en cuenta que, según se expone en los antecedentes del llamado, el local se halla en buen estado de conservación, posee una ubicación favorable en el microcentro capitalino, encontrándose aproximadamente a cien (100) metros a la Sede Central del SENASA, cuenta con instalaciones distribuidas en cuatro niveles, equivalentes a mil doscientos sesenta y dos punto cuarenta y dos metros cuadrados (1.262,42 m^2), el local cuenta además con estacionamiento para doce (12) vehículos y los servicios de luz, agua y teléfono. Así tamben se alega que no se ha obtenido resultado en la búsqueda de local similar en las proximidades pese a las gestiones realizadas.

Respecto al costo del mismo, preciso que según lo acordado con la firma, la misma quedaría en los mismos valores establecidos en el contrato marco, con posibilidad posterior de reajuste anual a ser solicitado por el propietario conforme a las reglamentaciones vigentes de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor dictada por el Banco Central del Paraguay en tal rubro.

Advierte además que el arrendamiento del edificio es de gran importancia ya que sirve de asiento a las oficinas de las Unidades Ejecutoras de los Proyectos JICA PG-P14, BID 1312/OC-PR y FOCEM, Coordinación del Proyecto CEPRA, además de otras dependencias importantes como la Dirección de Planificación y la Dirección de Asuntos Sociales.

- II -
ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN

Conforme a lo actuado, corresponde establecer si la solicitud de renovación se ajusta a las normativas vigentes comprendidas en la Ley N° 2051/03 de

Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social
Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental

millones seiscientos cincuenta y tres mil quinientos (G. 9.653.500.-), mientras que lo concerniente al **Estacionamiento Eligio Ayala de Sebastián Campos Cervera, equivale a Guaraníes dos millones quinientos sesenta mil (G. 2.560.000.-)**, lo que por un periodo de **quince (15) y catorce (14) meses** respectivamente equivale a **Guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones ochocientos dos mil quinientos (G. 144.802.500.-)** y **Guaraníes treinta y cinco millones ochocientos cuarenta mil (G. 35.840.000.-)** respectivamente.

De acuerdo a lo solicitado por el Dpto. Administrativo, el valor a abonar por lo devengado en ambos contratos dentro del presente ejercicio ascendería a la suma de **Guaraníes setenta y cinco millones ochocientos cuarenta y un mil (G. 75.841.000.-)**.

5. Las renovaciones previstas se hallan incluidas en el **Programa Anual de Contrataciones**, de carácter plurianual, cuya asignación presupuestaria asciende a la suma de **Guaraníes ciento ochenta millones seiscientos cuarenta y dos mil quinientos (G. 180.642.500.-)**, de lo cual corresponde al presente ejercicio la suma solicitada por el Dpto. Administrativo.

6. Acerca de la relación de costo-beneficio respecto a la adquisición del inmueble (en este caso la propiedad administrada por Jura S.A.) es necesario señalar que, si bien no se ha realizado un estudio profundo al respecto, ni se ha solicitado tasación alguna del inmueble se debe tener en cuenta que en el presupuesto asignado al Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental, no se encuentra prevista la línea presupuestaria en correspondiente al **Subgrupo de Gasto 510 – Adquisición de inmuebles**, por tanto se encuentra fuera de las posibilidades la adquisición del inmueble, dentro del presente ejercicio. Ampliando más los campos, se puede afirmar que en el anteproyecto de presupuesto para el ejercicio 2011 tampoco fue previsto dicho rubro.

Finalmente, se propone la renovación de los contratos de locación, en base a las razones esgrimidas y estableciendo los cánones mencionadas más arriba, cuya distribución y forma de pago será determinada en el contrato respectivo.

ABOG. EDUARDO D. DE GÁSPERI C.
Responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones