DICTAMEN UOC N° 04/2011

Asunción, 2 de agosto de 2011

SEÑORA DIRECTORA GENERAL

Me dirijo a Ud. respecto a la renovación de contratos de arrendamiento de estacionamiento y edificios para oficinas, solicitada por el Dpto. Administrativo mediante Memorando D.A. N° 269/2011 de fecha 20 de Junio de 2011.

1. Antecedentes

Conforme al citado documento, el Dpto. Administrativo ha solicitado la segunda renovación de los contratos de locación concernientes a estacionamiento de vehículos y edificio para oficinas por un segundo periodo.

1.1 Estacionamiento Eligio Ayala

Respecto al Contrato de Arrendamiento de estacionamiento, la propiedad es arrendada a **Sebastián Campos Cervera, con RUC N° 2422135-0**. El procedimiento inicial corresponde al **Expediente DNCP N° 350.459**, cuya autorización dictada mediante **Resolución Senasa N° 711/09**, siendo suscrito el **Contrato N° 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 N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, la DNCP emitió el **Código de Contratación N° LC-12008-09-50375.**

La primera renovación fue autorizada mediante **Resolución N° 298/2010**, basado en el **Dictamen UOC N° 01/2010** de fecha **27/04/10**, siendo suscripto el **Contrato N° 48/2010** en fecha 01/06/10.

Sobre ello, 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 N° 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 N° 825.

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

Econ. Américo G. Riquelme Ortellado
Departamento de Contrataciones y Adquisiciones
Responsable de la U.O.C-SENASA

1.2 Edificio 25 de Mayo

El inmueble arrendado a la firma **Jura S.A.,** con **RUC N° 80002657**, 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 inicial corresponde al **Expediente DNCP 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.**

La primera renovación fue autorizada mediante **Resolución N° 298/2010**, basado en el **Dictamen UOC N° 01/2010** de fecha **27/04/10**, siendo suscripto el **Contrato N° 49/2010** en fecha 01/07/10.

Respecto al edificio en cuestión, se 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, FOCEM y Fondos Locales, Unidad Ejecutora del Banco Mundial, además de otras dependencias importantes como la Dirección de Planificación.

Con relación al costo del mismo, se expone que, según lo expuesto por la firma, la misma tendría un incremento en el canon mensual, conforme a las reglamentaciones vigentes, hecho que será analizado mas adelante.

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

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 segunda y última permitida por la **Ley N° 2051/03 (v. Art. 47°)** en cada caso. Resaltando la conveniencia del procedimiento, amparados en la solicitud realizada por el Dpto. Administrativo.

Econ. Américo G. Piquelme Ortellado
Departamento de Contrataciones y Adquisiciones
Responsable de la U.O.C-SENASA

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.

En base al canon mensual fijado, la adjudicación de los procedimientos de locación citados en los antecedentes 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°).**

2.1 Costo del Estacionamiento Eligio Ayala

Respecto al **Estacionamiento Eligio Ayala de Sebastián Campos Cervera,** el propietario ha informado que el valor mensual, de **Guaraníes dos millones quinientos sesenta mil (G. 2.560.000)** IVA incluido, consignado en el contrato inicial, se mantendrá por este nuevo periodo de renovación, es decir, por un nuevo espacio de **catorce (14) meses,** dando a la renovación un valor total contractual de **Guaraníes treinta y cinco millones ochocientos cuarenta mil (G. 35.840.000).**

2.2 Costo del Edificio 25 de Mayo

Con relación al inmueble propiedad de **Jura S.A.**, a través de **Nota de fecha 12/07/11** ha prestado conformidad a la renovación solicitada en virtud de la Cláusula Cuarta del Contrato. No obstante ha condicionado tal renovación al incremento de la mensualidad en un **14,9%**. Este incremento asciende a **Guaraníes un millón setecientos dieciséis mil quinientos (G. 1.426.500)**. Por tanto, el precio mensual de **Guaraníes nueve millones seiscientos cincuenta y tres mil quinientos (G. 9.653.500)** ascendería a **Guaraníes once millones ochenta mil (G. 11.080.000),** lo que arrojaría un valor total contractual de **Guaraníes ciento sesenta y seis millones doscientos mil (G. 166.200.000)** por un espacio de **quince (15) meses.**

Motivada en la solicitud de la firma **Jura S.A.** resulta necesario proceder al cálculo del **Índice de Precio al Consumidor (IPC)** publicadas por el Banco Central del Paraguay (BCP). De acuerdo al Informe de Inflación del mes de Junio de 2011, sobre la base de Diciembre de 2007, tenemos que el IPC para el rubro de ***"Alojamiento, agua, electricidad y otros",*** correspondiente al mes de **abril de 2009** –mes de inicio de la vigencia del contrato marco- arrojaba un índice de **105,7**, mientras que el correspondiente a **Junio de 2011**, es de **122,1.** Con lo cual tomando como nueva base el índice de abril de 2009, la variación desde la nueva base a junio de 2011, **arroja un índice de variación de 15,5%**, con lo cual se deduce que el incremento solicitado es inferior al índice de referencia, dando conformidad a los estipulado en el **Art. 46° de la Ley N° 2051/03**.

Ecdn. Américo G. Riquelme Ortega
Departamento de Contrataciones y Adquisiciones
Responsable de la U.O.C-SENASA

2.3 Parecer de la Asesoría Jurídica

Consultado sobre la renovación de los contratos, y a través de sus **Memorandos Nº 233/2011** y **234/2011**, el Asesor Jurídico del Senasa en fecha **30/06/11**, a expresado, para cada uno de los contratos, que *"se recomienda continuar con las gestiones pertinentes para la formalización del mismo, en los términos propuestos por el Departamentos de Contrataciones y Adquisiciones D.C.A. del Senasa".*

2.4 Disponibilidad presupuestaria

De acuerdo a lo consignado en el PAC, Orden Nº 212.315, el valor a abonar por lo devengado en ambos contratos dentro del presente ejercicio asciende a la suma de **Guaraníes cuarenta y seis millones cuarenta mil (G. 46.040.000)**, mientras que lo concerniente al ejercicio 2012 equivale a **Guaraníes ciento cincuenta y seis millones (G. 156.000.000)** arrojando un valor global por la renovaciones de **Guaraníes doscientos dos millones cuarenta mil (G. 202.040.000)**, lo cual se halla enteramente ajustado conforme a los requerimientos de ambas renovaciones.

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

ECON. AMERICO G. RIQUELME O.
Responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones