DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /011/2019.

Descripción de la Contratación: **PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL EN EL DISTRITO DR. JUAN MANUEL FRUTOS.**

El que suscribe, en su carácter de Director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar por acreditada la **PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE SUSCRIPTO CON EL SEÑOR GILBERTO SPEZINI FARIÑA.,** manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes.

El Memorando DA/SG Nº 376/2019 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación del Contrato MDS/024/2018 – Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social en el distrito de Juan Manuel Frutos, vigente hasta el 01 de noviembre próximo. Adjunta Memorando DA/SG Nº 376/2019 y Formulario de Solicitud de Contratación donde detalla estimación de costo, plazo y justificación.-

El contrato en cuestión corresponde al alquiler de la propiedad del Señor Gilberto Spezini Fariña con C.I Nº 480.647, situada sobre la calle Independencia Nacional casi Bernardino Caballero, Barrio Centro de la Ciudad de Dr. Juan Manuel Frutos- Departamento de Caaguazú, individualizado con la Matricula F13/438 del Distrito de Dr. Juan Manuel Frutos.

Según se lee en los antecedentes, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 352.636/2018 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 269/2018 y formalizada mediante el Contrato MDS/024/2018, con vigencia desde el 01/11/2018 al 01/11/2019, por un valor total de Gs. 13.200.000, siendo el canon mensual la suma de G. 1.100.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12001-18-163780.-

Respecto a los motivos esgrimidos para la locación de inmueble determinado, se lee en los antecedentes que: "la necesidad institucional de proporcionar una sede propia a la Oficina Regional del Ministerio de Desarrollo Social en el distrito de Dr. Juan Manuel Frutos, Departamento de Caaguazú, considerando que actualmente se encuentra funcionando en un espacio físico muy limitado en la sede del Municipio de dicha localidad; contar con una infraestructura adecuada para uso y funcionamiento exclusivo de la oficina regional del Ministerio de Desarrollo Social en éste distrito, se traducirá en una mejor atención para los beneficiarios de los Programas Sociales ejecutados por el Ministerio de Desarrollo Social. El inmueble que se pretende alquilar se adecua completamente a las necesidades de la Institución". Características del Inmueble: _Ubicación estratégica y Capacidad: El inmueble se encuentra ubicado en la zona urbana de la Ciudad; cuenta con un área de oficinas de 60m2 que comprende 2 (dos) oficinas y 1 (un) baño. Un tinglado de 200 m2. Energía eléctrica con medidor independiente, agua corriente (SENASA). Cuenta además con 2 (dos) Acondicionadores de Aire de 12.000 BTU. En este sentido, se considera que dicho inmueble reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el funcionamiento de una oficina regional para el Ministerio de Desarrollo Social, es decir, se adecua completamente a las necesidades de la Institución. _Relación Costo-Beneficio: El precio mensual del alquiler es de G. 1.100.000 (Guaraníes Un Millón Cien), IVA Incluido. En cuanto al costo beneficio de contar con el arrendamiento del inmueble referido, el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble. Por otra parte, cabe considerar que actualmente no se cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de locales propios para oficinas institucionales en el distrito del Juan Manuel Frutos. _Vigencia del Contrato y Forma de Pago: Se requiere la contratación por el plazo de 1 (un) año contados desde la suscripción del respectivo contrato de locación. Los pagos serán abonados de manera semestral.

Análisis de la cuestión.

Conforme a lo expuesto precedentemente, corresponde establecer si la solicitud de renovación se ajusta a las normativas vigentes comprendidas en la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas prevé la renovación de los contratos de locación de inmueble en su Art. 47°, 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 organismo, hasta por dos periodos consecutivos, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de la Ley de Contrataciones Públicas.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /011/2019.

De la misma forma, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) ha ampliado la normativa respecto a la renovación de contratos mediante la **Resolución DNCP N° 1494/2018 POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 458/2012**, específicamente en su Art. 8° que copiada textualmente expresa: "Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el art. 46 y 47 de la Ley Nº 2051/03 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y del acto administrativo que lo aprueba, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del código de contratación correspondiente".-

En este sentido, habiendo analizado la solicitud de la Dirección Administrativa, encontramos que la renovación pretendida corresponde al primer periodo y que dicho procedimiento ha sido iniciado antes del vencimiento del contrato vigente, asimismo, no se contemplan modificaciones más favorables para el locador.

Periodo de renovación.

Antes de analizar el costo, corresponde analizar el periodo de renovación, ya que la solicitud emanada de la Dirección Administrativa, requiere la renovación por un periodo de 12 (doce) meses.

La normativa vigente sobre locaciones sólo contempla la renovación "hasta por dos periodos consecutivos", entendiendo por "periodo" como un "espacio temporal con cierta semejanza o coincidencia de circunstancias o ciclo" *(OSSORIO, M Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales)*, y siendo ya este determinado por Contrato de Alquiler MDS/024/2018 en doce(12) meses, entendemos que corresponde realizar este primer proceso de renovación, por el mismo plazo o periodo contractual, es decir hasta por doce (12) meses.-

Atendiendo a que el procedimiento que pretendemos realizar comprendería el mismo plazo o periodo contractual inicial, no existen restricciones legales para realizar la renovación de locación por el plazo solicitado por la Dirección Administrativa. -

Costo.

La presente renovación no conlleva incrementos o reajustes, manteniéndose el precio de la locación en la suma mensual de G. 1.100.000, conforme a lo ya estipulado en el contrato inicial.

Disponibilidad presupuestaria.

De acuerdo a los montos estipulados, se prevé como valor a devengar la suma de Gs. 1.100.000 en concepto de canon de alquiler por cada mes de usufructo del inmueble y la suma total de Gs. 13.200.000 por el plazo de 12 meses, sumas a ser imputadas en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación del Ejercicio Fiscal 2019 y 2020. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio Fiscal 2020.-

Ante lo expuesto, se propone la Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social en el distrito de Juan Manuel Frutos, en las condiciones señaladas precedentemente. -

Fernando de la Mora, Paraguay
25 de octubre de 2019.

REPUBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Abg. Luis Rolando Portillo Romero, Director
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Desarrollo Social.