SECRETARÍA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo el futuro hoy

Misión: Somos la institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN UOC N° 084/17

De : **Lic. NESTOR ZARACHO, Director Interino de la UOC.**
Para : **Ing. SOLEDAD NUÑEZ, Ministra Secretaría Ejecutiva**
Fecha : **13 de noviembre de 2017.**
Asunto : **Renovación de Contrato de locación suscripto con el Sr. César Luis Sosa Aguilar, "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 104-15", de la Agencia Regional de Villarrica – ID N° 300.992**

Me dirijo a Usted, en relación al Memorando M DIAR N° 163-17, a fin de elevar Dictamen referente a la solicitud de RENOVACIÓN de "Contrato de Locación de Inmueble N° 104-15 de la Agencia Regional de Villarrica".

ANTECEDENTES.

El 16 de diciembre de 2015, la SENAVITAT suscribió un contrato de alquiler con el Sr. César Luis Sosa Aguilar, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Indeterminado N° 08/15, ID N° 300.992, por un plazo de 24 meses a partir del 16 de diciembre de 2015.

El 27 de octubre de 2017, según expediente ingresado por mesa de entrada N° 24164-17 **Sr. César Luis Sosa Aguilar** manifestó la posibilidad de renovación del alquiler, considerando el próximo vencimiento del mismo, solicitando un aumento en el monto del alquiler.

El 9 de noviembre de 2017, el **Sr. César Luis Sosa Aguilar** presentó una Nota ante la Agencia Regional de Villarrica, planteando la posibilidad del abono de alquiler por año adelantado manteniendo el monto mensual actual, ante la imposibilidad de reajustar el mismo.

El 09 de noviembre de 2017, la Dirección de Agencias Regionales, dependencia solicitante de la locación, informa el vencimiento próximo del contrato de alquiler en cuestión, mediante Memorando M DIAR N° 163-17, y recomendando ***…"el pago por Ejercicio Fiscal adelantado…ya que el monto a ser abonado será el mismo evitando que el locatario aumente su mensualidad…"***

El 09 de noviembre de 2017, la UOC por Memorando M UOC N 678-17 solicitó la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria, a lo que responde el Departamento de Planificación y Presupuesto por MDPPP 483-17 con la emisión del CDP N° 310/2017 por el monto de Gs. 2.000.000 (guaraníes dos millones), para el Ejercicio Fiscal 2017, el cual se adjunta al expediente.

DICTAMEN

La Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a los antecedentes arrimados al expediente, considera cuanto sigue:

El proceso se encuadra dentro de lo establecido en los Artículos, 9°, 10° y 11° de la Resolución DNCP N° 458/12, cuales expresan que:

LIC. NÉSTOR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT

Artículo 9°.- Los contratos de locación serán suscritos por un 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 el locatario.--------

Articulo 10°.- Renovación de Locación. La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizarán en un sólo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas.----------

Las Renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo.----------

Articulo 11°.- Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de locación son: ----------

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;----------

b) Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del articulo 6° de la presente Resolución y el articulo 47 de la Ley N° 2051/03;----------

c) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la Renovación del Contrato;-------

d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;----------

e) Copia simple del contrato suscripto;----------

El inciso b) del artículo 6° de la Resolución citada indica que:

Artículo 6°.- En ambos casos, para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:----------

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;----------

b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:----------

i) los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;----------

ii) los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;----------

iii) la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.----------

Primeramente, cabe señalar que la solicitud efectuada se encuentra enmarcada en el Art. 47° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", ya que se cuenta con informe positivo de la Dirección de Planificación Presupuestaria, de la dependencia administradora del contrato, como también del actual locatario.

El caso planteado cumple con lo estipulado en los Art. 9° y 10° de la Res. DNCP 458/12, considerando que:

- Las cláusulas del contrato no serán modificadas, salvo la forma de pago — Gs. 2.000.000 (dos millones) mensual, con la salvedad que será abonado por ejercicio fiscal adelantado, cuestión permitida al tratarse de una condición más beneficiosa para el locatario, al no producirse aumento en el abono mensual.

Según el inciso b) del Art. 6° de la Resolución analizada:

- Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación se basan en la necesidad de contar con un lugar donde la agencia regional cumpla con sus funciones, mencionadas en el

LIC. NÉSTOR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT

memorando MDIAR N° 163/17, que menciona: *"[...] el inmueble representa diversas ventajas para la agencia, como ser: se encuentra ubicado en la zona céntrica de la ciudad, es de fácil acceso, cuenta con los servicios básicos, la estructura del salón es adecuada y posee un garaje para la guarda del vehículo institucional".*

- En cuanto a la relación costo-beneficio, la misma es analizada en el memorando MDIAR N° 163/17 *"[...] el precio, se encuentra por debajo del promedio de los precios ofrecidos en la zona los cuales oscilan entre tres y cuatro millones de guaraníes".*

- Según lo planteado por el locatario actual, se observa una modificación en cuanto a la forma de pago — Gs. 2.000.000 (dos millones) mensual Gs. 2.000.000 (dos millones) mensual, con la salvedad que será abonado por ejercicio fiscal adelantado, cuestión permitida al tratarse de una condición más beneficiosa para el locatario, al no producirse aumento en el abono mensual.

- Se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para el 2017, y constancia de plurianualidad para los Ejercicios 2018 y 2019, supeditada a la aprobación del presupuesto de dichos ejercicios fiscales.

Por lo tanto, el presente proceso reúne las condiciones establecidas en la normativa que rige las contrataciones públicas, por lo que se recomienda a la Máxima Autoridad de Institución la emisión de resolución que autorice la RENOVACIÓN del presente contrato de locación. Se anexan antecedentes.

Atentamente.

Lic. NESTOR ZARACHO
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones

A: Secretaría General

526
13-11-17

Unidad Operativa de Contrataciones:
Por la presente se remite la Resolución Nº 581
de fecha 14 NOV de 2017
para su proceso correspondiente.
Fecha: 15 / NOV / 2017

Lic. Victor Valenzuela
Jefe de Departamento de Contrataciones
SENAVITAT

Lic. SILVINA DIAZ ACOSTA
UOC - SENAVITAT
15-11-17
15:51