DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /015/2018.

Descripción de la Contratación: **PRIMERA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL SUSCRIPTO CON LA FIRMA ROVISA S.A.-**

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 LA FIRMA ROVISA S.A.,** manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes.

Que, la Dirección Administrativa del Ministerio de Desarrollo Social mediante el Memorándum DA Nº 866/2018 de fecha 16/10/2018, suscripto por el Sr. Hugo Godoy en su carácter de Director, solicita a través de la Dirección General de Administración y Finanzas el inicio de las gestiones para la adquisición de los inmuebles situados sobre la calle Nicasio Villalba c/ Cnel. Pampliega, individualizados como Finca/ Matricula Nros. 3583 y 26044 del Distrito de Fernando de la Mora ofrecidos por su representante legal: ROVISA S.A.

El Dictamen de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones MDS/DUOC/ Nº 006/2018 y la Resolución MDS Nº 368/2018 "Por la cual se autoriza a la Dirección General de Administración y Finanzas a efectuar los trámites para el inicio del llamado para la contratación por la Vía de la Excepción para la Adquisición de Inmuebles con Edificación para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social;

Al respecto, ésta Dirección recomienda la renovación del Contrato de Locación SAS/059/2016 mientras dure el proceso de adquisición de los referidos inmuebles, teniendo en cuenta los plazos y el tiempo que conlleva finiquitar la adquisición de este tipo de bienes considerando la naturaleza de los mismos, es decir, bienes registrables cuya adquisición del dominio se encuentra supeditada a la inscripción de la escritura traslativa de dominio ante la Dirección General de Registros Públicos; en ese sentido, se sugiere la renovación del contrato por el plazo de 4 meses.

Según se lee en los antecedentes, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 319.585/2016 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución SAS Nº 1466/2016 y formalizada mediante el Contrato SAS/059/2016, con vigencia desde el 14/12/2016 al 14/12/2018, por un valor total de Gs. 262.500.000, siendo el canon mensual la suma de G. 10.500.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12001-16-132887.-

Respecto a los motivos esgrimidos para la locación de inmueble determinado, el Dictamen DUOC Nº 018/2016 mencionaba: ...///... "su ubicación estratégica y capacidad, en ese sentido, los inmuebles ofrecidos y cuya locación se pretende se encuentran situados a lado del predio de la SAS, dispone de 6 oficinas con una superficie de 175 mts2, 2 baños, garaje techado de 40 mts2 y espacio para estacionar a cielo abierto de 520 mts2, 1 aire acondicionado central 60.000 BTU y 1 split 18.000 BTU, cableado estructurado para redes digitales, alarma, teléfono, energía eléctrica de ANDE con transformador y medidor independiente, agua corriente ESSAP y equipos de prevención de incendios conforme a las normas técnicas. El precio de locación acordado es la suma mensual de G. 10.500.000 IVA incluido y se pretende contratar por un lapso de dos años. En cuanto al costo- beneficio de contar con el arrendamiento del mencionado inmueble, destaca que el costo de su arrendamiento se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y las características inmejorables con que cuenta y, por otra parte, que no se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la adquisición de locales propios, considerando el costo que implica adquirir un inmueble de dichas características".

Análisis de la cuestión.

Conforme a lo expuesto precedentemente, corresponde establecer si la renovación pretendida 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. En este punto, cabe acotar que la presente solicitud corresponde al primer periodo de renovación.

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

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /015/2018.

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 LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44º DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 458/2012**, específicamente en su Art. 8º 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.-

Periodo de renovación.

Antes de analizar el costo, corresponde analizar el periodo de renovación, es decir, por el plazo de 4 (cuatro) 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 SAS/059/2016 en 24 meses, entendemos que no existe impedimentos para la realización de este primer proceso de renovación por el plazo de 4 (cuatro) meses.-

Considerando lo mencionado precedentemente, recomendamos la renovación de locación por el plazo de 4 (cuatro) meses, es decir, con vigencia desde 15/12/2018 al 15 de abril de 2019.

Costo.

La presente renovación no conlleva incrementos o reajustes, manteniéndose el precio de la locación en la suma mensual de G. 10.500.000, conforme a lo estipulado en Contrato de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas de la Secretaria de Acción Social_ SAS/059/2016.-

Disponibilidad presupuestaria.

De acuerdo a los montos estipulados, se prevé como valor a devengar la suma de G. 10.500.000 en concepto de canon de alquiler por cada mes de usufructo del inmueble y la suma total de Gs. 42.000.000 por el plazo de 4 meses, sumas a ser imputadas en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos".

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

Fernando de la Mora, Paraguay
20 de noviembre de 2018.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA SECRETARIA DE ACCION SOCIAL

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