Dictamen ID 372138
Coordinación Unidad Operativa de Contrataciones

A: **Mg. Lic. Luis Alberto Domínguez Jara,** Director
Dirección Administrativa y Financiera

De: **Lic. Alexis Valentín González Sandoval,** Coordinador
Coordinación Unidad Operativa de Contrataciones

Ref.: *Dictamen de Renovación de locación de inmueble en el marco del Contrato de Locación N° 1/2019 ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC - AD REFERENDUM - ID 372.138, celebrado entre Central Pirareta y la DGEEC.*

Fecha: 15 de diciembre de 2020.

Me dirijo a usted, con el objeto de elevar a consideración el presente dictamen a través del cual se recomienda la renovación del contrato de Locación N° 1/2019 Locación de Inmueble Determinado para la DGEEC Edificio Técnico 2, para el Alquiler del edificio ubicado en la Avda. Boggiani c/Cirilo A. Rivarola, perteneciente a la Firma oferente Central Pirareta S.A., Ctas. Ctrales. Nros./Cuenta Corrientes Catastral: 14.0727.01 / 14.0727.02 / 14.0727.05 / 14.0727.06 y 14.0727.07.

En consideración a la cercanía del vencimiento del contrato en fecha 31/12/2020 esta CUOC sugiere la renovación del contrato conforme lo establecido en la Resolución DNCP N° 1494/2018 en el Art. 8° que versa así *"Los Contratos de Locación será renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 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"*

En consideración:

1- Nota de Conformidad de la Empresa Central Pirareta S.A. para renovar el contrato desde el 01/01/2021 al 31/12/2021, *o el periodo que el locador determine, siempre y cuando no exceda dos periodos, en las mismas condiciones que fue adquirida, por el precio mensual de por un monto mensual de 80.680.000 (Guaraníes ochenta millones seiscientos ochenta mil) IVA incluido y por el total anual de Gs. 968.160.000 (Guaraníes novecientos sesenta y ocho millones ciento sesenta mil).*

2- Contrato de Locación N° 1/2019 ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC - AD REFERENDUM - ID 372.138 *de fecha 15 de febrero de 2020, con fecha de vencimiento del 31 de diciembre de 2020. Finca N°/Cuenta Corriente Catastral:* ***14.0727.01 con 525 mts²***
14.0727.02 con 600 mts²

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

14.0727.05 con 800 mts²
14.0727.06 con 600 mts²
14.0727.07 con 600 mts²

Monto mensual Gs. 80.680.000 (Guaraníes ochenta millones seiscientos ochenta mil) IVA incluido.

Que, se ha recibido el pedido de la Coordinación Administrativa a fin de solicitar gestiones correspondientes para la Locación de Inmuebles ubicado sobre la Avenida Boggiani c/ Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción, el motivo obedece a la necesidad de contar con espacios físicos enmarcados en los Planes Pilotos de Censo, Encuestas Permanentes de Hogares y Oficinas Administrativas.----------

Que, la Dirección de Cartografía cuenta con ese espacio físico para albergar a un número de personas involucradas en las actividades cartográficas y que realizan trabajos misionales en dichas oficinas.----------

Que, la Dirección de Estadísticas Sociales y Demográficas, requieren contar con mayor espacio físico para albergar a un número mayor de personas a ser involucradas en las actividades preparatorias para el próximo Censo de Población.-

Que, Dirección de Informática, con equipos que fueron instalados servidores, cableados y conjuntos de computadoras con el fin de requerir contar con mayor espacio físico para albergar a personas a ser involucradas en las actividades de digitación para los proyectos de Victimización, Senavitad, Innovación Tecnológica, Pruebas para el Censo Nacional 2022.----------

Que, se ha recibido la Propuesta de la firma CENTRAL PIRARETA S.A. en donde se pone a conocimiento de esta Institución los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble.----------

Que, el inmueble a ser alquilados se ubica en la siguiente dirección: Avenida Boggiani c/ Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción están siendo usufructuados por la DGEEC y que una mudanza traería mayores gastos de traslados de toda una estructura administrativa y operativa que funcionan en el mismo.----------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble Determinado, en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera el Contrato por un periodo de 12 (doce) meses, hasta el 31 de diciembre de 2021.

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera (artículos 44° al 47°), establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. ----------

Que, el Art. 44° de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"...----------

PRESIDENCIA DE LA SECRETARIA TECNICA DE PLANIFICACION
DIRECCION GRAL. DE ESTADISTICA, ENCUESTAS Y CENSOS
UOC

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

Que, el Art. 45 de la Ley de Contrataciones Públicas expresa: "Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación suscritos con los particulares en forma unilateral, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno por parte del locador, con la sola condición de que se les notifique con treinta días calendarios de anticipación" ----------

Que, el Art. 46 de la Ley de Contrataciones Públicas establece: "En los contratos de locación cuyo plazo de locación sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon que no será superior a la variación anual al Índice de Precios del costo de la vivienda del BCP para el periodo anual del contrato vigente" ----------

Que, el Art. 47 de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "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, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos. ----------

Que, se halla vigente la Resolución DNCP N° 1494/18, en virtud por el cual se reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de Bienes de Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012.----------

Que, en su Artículo 4o.- Para la comunicación del proceso a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:

a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente:

a- la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.

b. la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.

b) Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento de locación.

c) Carta de Invitación Estándar con sus Anexos, debidamente completados.

d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

La Resolución ut supra mencionado dispone en su Art. 7º "Los contratos de Locación serán suscritos por un máximo de 3 años y una vez firmado, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación" ----------

En tal sentido, la Resolución que indica los procedimientos y criterios a ser utilizados para la Locación por parte de los organismos y entidades del sector público, en el Art. 4º inc. a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente. ----------

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE

FUNDAMENTO de la necesidad: Visto la necesidad de contar con oficinas para la DGEEC en la gestión misional "ADMINISTRATIVA, TÉCNICA Y OPERATATIVA", y por "ESTAR INSTALADA TODA SU ESTRUCTURA FUNCIONAL EN EL MISMO EDIFICIO" ubicada en la ciudad de Asunción, es factible alquilar el local ubicado en la Avenida Boggiani c/ Cirilo A. Rivarola, de la ciudad de Asunción con la Cta. Cte. Catastral a) 14.0727.01 con 525 mts2 b) 14.0727.02 con 600 mts2 c) 14.0727.05 con 800 mts2 d)14.0727.06 con 600 mts2 e) 14.0727.07 con 600 mts2, considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de esta Entidad, ya que cuenta con el espacio físico requerido, *y su ubicación estratégica, y de fácil acceso para el buen desarrollo de las actividades de los funcionarios y una correcta atención de nuestros usuarios, y además los documentos a ser resguardados estarán en condiciones óptimas de conservación.----------*

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble con el propietario se hará por el periodo de 12 (doce meses) a partir de la suscripción del contrato, por un monto mensual de guaraníes ochenta millones seiscientos ochenta mil (Gs. 80.680.000), IVA incluido.----------

El concepto de Alquiler mensual consignado precedentemente, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas" y del Art. 32 de la Resolución de la DNCP Nº 458/12, donde se establecen que para la aplicación del procedimiento de Licitación Pública los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, los cuales en el caso particular no son alcanzados. ----------

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que en el caso en particular, al realizar la relación costo-beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación, que cuentan con una infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y enfocando la atención a los usuarios de esta Entidad.----------

En el caso en particular, el valor total a contratar por el termino de 12 (doce) meses, asciende a Gs. 968.160.000 (guaraníes novecientos sesenta y ocho millones ciento sesenta mil) IVA incluido.----------

En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Coordinación de UOC de la Dirección General de Estadísticas Encuestas y Censos, emite el Dictamen favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la realización renovación del a LOCACION DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 01/2020 "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DE LA DGEEC - AD REFERENDUM" con I.D Nº 372138 bajo la modalidad de Locación Determinada.----------

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA · SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN · DIRECCIÓN GRAL. DE ESTADÍSTICA, ENCUESTAS Y CENSOS · UOC

Lic. Alexis González Sandoval
Coordinador UOC
INE