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° 071/17

**De : Lic. NESTOR ZARACHO, Director Interino de la UOC.**
**Para : Ing. SOLEDAD NUÑEZ, Ministra Secretaría Ejecutiva**
**Fecha : 18 de octubre de 2017.**
**Asunto : Renovación de Contrato de locación suscripto con la Sra. Gladis Alicia Álvarez de Ramírez, "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 068-15", de la Agencia Regional de Paraguarí – ID N° 298.322.**

Me dirijo a Usted, en relación al Memorando M DIAR N° 148-17, a fin de elevar Dictamen referente al proceso de RENOVACIÓN de Locación de Inmueble Determinado N° 05/15 para el "Alquiler de inmuebles para oficinas de las agencias regionales de Paraguarí y Villarrica" ID N° 298.322.

## ANTECEDENTES.

El 21 de octubre de 2015, la SENAVITAT suscribió un contrato de alquiler con la Sra. Gladis Alicia Álvarez de Ramírez, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 05/15, ID N° 298.322, por un plazo de 24 meses a partir del 01 de noviembre de 2015.

El 09 de octubre de 2017, según expediente ingresado por mesa de entrada N° 23068-17 la Sra. Gladis Alicia Álvarez de Ramírez se presenta a solicitar la renovación del alquiler, considerando el próximo vencimiento del mismo.

El 12 de octubre 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° 148-17.

El 13 de octubre de 2017, la UOC por Memorando M UOC N 618-17 solicitó la emisión del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria, a lo que responde el Departamento de Planificación y Presupuesto por MDPPP 448-17 con la emisión del CDP N° 295/2017 por el monto de Gs. 3.400.000 (guaraníes tres millones cuatrocientos mil), 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. NESTOR 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.--------

**Artículo 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.----------

**Artículo 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 artículo 6° de la presente Resolución y el artículo 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.

Asimismo, cabe señalar que se trata de la primera renovación prevista en la normativa.

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

- Las cláusulas del contrato no serán modificadas.
- Tampoco se ha llevado a cabo acto de apertura ni evaluación de ofertas, tratándose de una propuesta con el locatario actual.

LIC. ÁLVAR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT

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 memorando MDIAR N° 148/17, que menciona: *"[...] las ventajas que representa para la Agencia el actual inmueble alquilado. El mismo se encuentra en una buena ubicación, zona céntrica, a cuatro cuadras de la gobernación, frente a Identificaciones y al Registro Civil de las Personas; lo cual hace de fácil acceso y ubicación para los beneficiarios/adjudicatarios que quieran recurrir a la Agencia. Además, el local es amplio y cuenta con una puerta de blindex, y persiana metálica que brinda seguridad y protección para el acceso a la oficina, esto último considerando que actualmente la agencia no tiene guardia de seguridad".*

- En cuanto a la relación costo-beneficio, la misma es analizada en el memorando MDIAR N° 148/17 *"[...] el edificio posee suficiente espacio donde se resguarda el vehículo asignado a la Agencia, y por último que el nuevo precio propuesto, de Gs. 1.700.000, se encuentra por debajo del promedio de precios de alquileres de la zona, que rondan entre dos y tres millones de guaraníes".*

- Según lo planteado por el locatario actual, se observa un aumento de aproximadamente el 13% con relación al monto a ser abonado mensualmente, que teniendo en cuenta lo mencionado por la Dirección de Agencias Regionales aún con el incremento mencionado el precio propuesto se encuentra por debajo del promedio de precios de la zona.

- Se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para el 2017, y constancia de plurianualidad para el 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

Lic. NÉSTOR SANTIAGO ZARACHO
Director Interino
UOC - SENAVITAT