DICTAMEN UOC Nº 08/2020
Renovación de alquiler de las oficinas del MNP

Asunción, 08 de setiembre de 2020.

Quien suscribe, en carácter de Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones del Mecanismo Nacional de Prevención contra la Tortura, se dirige al Presidente del MNP con el objeto de presentar el siguiente Dictamen a fin de poner a consideración y solicitar autorización para la Renovación de alquiler de las oficinas del MNP, sito en Azara Nº 2059 entre Mayor Bullo y Gral. Bruguez.

ANTECEDENTES:

Cabe señalar que la institución tiene en alquiler las oficinas del MNP desde el año 2017 con la locadora Sra. Sonia Springer de Ismajovich, habiéndose firmado los siguientes contratos de locación de inmueble:

1. Contrato Nº 05/2017 para la locación de inmueble determinado para sede del MNP/CNPCT con vigencia desde el 20/09/2017 al 20/09/2018.

2. Contrato Nº 10/2018 para la locación de inmueble determinado para sede del MNP/CNPCT con vigencia desde el 20/09/2018 al 20/09/2020.

MARCO LEGAL:

LEY Nº 2.051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS

Artículo 44. Disposiciones generales
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.

Artículo 46.- Reajuste de canon en contratos con particulares
En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

Artículo 47.- Renovación de los contratos
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 Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos.

DECRETO Nº 2.992/2019 POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA LEY Nº 2.051/03

Artículo 98: Locación de inmueble
En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble.

Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato.

RESOLUCIÓN DNCP Nº 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUBLES…"

Artículo 8º: *Los contratos de locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley Nº 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 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.

RESOLUCIÓN DNCP Nº 1.890/2020 "POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03"

Artículo 2º*: Los Organismos, Entidades, Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y Municipalidades deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia*.

JUSTIFICACIÓN:

La locadora ha manifestado, por medio del correo electrónico (se adjunta al presente dictamen) su conformidad para renovar el Contrato de Locación Nº 10/2018, de acuerdo a los términos de éste, por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, salvo el reajuste del canon de locación que solicita sea del 5%.

El costo de alquiler asciende a la suma de Gs. 14.389.374 (Catorce millones trescientos ochenta y nueve mil trescientos setenta y cuatro) mensuales IVA incluido, costo que sufre una variación del 5 % respecto al abonado en el contrato vigente, además se contempla la diferencia de garantía a ser abonada cuyo monto es de Gs. 685.208 (Guaraníes Seiscientos ochenta y cinco mil doscientos ocho), lo que da un monto total de Gs. 346.030.184 (Guaraníes Trescientos cuarenta y seis millones treinta mil ciento ochenta y cuatro) por los 24 (veinticuatro) meses, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Ítem	Código Catálogo	Descripción del Bien/ servicio	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario Contrato 2018 - 2020 (IVA incluído)	Reajuste del canon (5%)	**Precio unitario final (Renovación de locación)**	**Precio total (IVA incluido)**
1	80131501-001	Alquiler de vivienda Finca Nº 1.792/ Cta. Cte. Catastral Nº 12-0078-09	Mes	24	13.704.166	685.208	**14.389.374**	**345.344.976**
2	80161504-998	Garantia del alquiler (Diferencia garantia inicial & actual)	Unidad	1	1.245.833	685.208	**685.208**	**685.208**
Monto Total								**346.030.184**

Se pretende continuar con éste inmueble considerando que cuenta con dimensiones e instalaciones que se adecuan a las necesidades de la Institución. El inmueble cumple con los requisitos técnicos y necesarios como cantidad de salones suficientes para ser utilizados como oficinas; la ubicación del local permite la accesibilidad a los ciudadanos a través del transporte público, cuenta con estacionamiento interno para aproximadamente 15 vehículos y estacionamiento frontal para 4 vehículos a fin de dar una mejor comodidad a los usuarios externos y cuenta con los servicios básicos indispensables (energía eléctrica, agua).

Es importante también señalar que el MNP ha realizado inversiones en el inmueble instalaciones de redes informáticas y otros para el funcionamiento operativo así como la instalación de aires acondicionados en todas las áreas y colocación de mamparas para

readecuaciones de algunas oficinas; es un punto a tener en cuenta debido a los costos que se ocasionarían en caso de mudar las oficinas actualmente alquilada.

Respecto al costo/beneficio, el reajuste del canon en concepto de locación es inferior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el BCP y el costo mensual se encuentra en promedio dentro de los montos de alquileres correspondientes a la zona y ubicación. Se adjuntan evidencias respecto a algunos alquileres de la zona con características similares y el costo de las mismas.

Es importante también acotar que el presupuesto del MNP no contempla el rubro para la adquisición o construcción de un inmueble propio.

CONCLUSIÓN Y REQUERIMIENTO:

En cumplimiento de los Art. 46º y 47º de la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas, el Art. 98 del Decreto Nº 2.992/2019 y la Resolución DNCP Nº 1.494/2018 y la justificaciones mencionadas precedentemente, la Unidad Operativa de Contrataciones, emite su DICTAMEN favorable para la **Renovación de alquiler de inmueble determinado para la sede del Mecanismo Nacional de Prevención contra la Tortura (MNP/CNPCT) con la locadora Sonia Springer de Ismajovich con RUC Nº 321860-0**, por los montos expuestos en el presente dictamen.

Econ. Cecilia Aguirre Baukloh
Directora de la UOC
MNP/CNPCT

ANEXOS

Correos:

RENOVACIÓN DE ALQUILER SEDE MNP

De: "puntohgv" <puntohgv@hotmail.com>
Para: "Cecilia Aguirre" <cecilia.aguirre@mnp.gov.py>
31 de Agosto de 2020

Buenos días

Con referencia a su correo del 13/08/2020, manifestamos el deseo de renovar nuestro
Contrato Nº 10/2018, de acuerdo a los términos del último contrato, o sea,
por 24 meses, salvo el reajuste del canon de locación que será del 5%, considerando el aumento del costo de vida de estos años.

Quedamos a sus gratas órdenes.

De: "Cecilia Aguirre" <cecilia.aguirre@mnp.gov.py>
Para: "puntohgv" <puntohgv@hotmail.com>
CC: "ismajovich" <ismajovich@hotmail.com>
13 de Agosto de 2020 10:51

Buen dia Lic. Hilario,
Estoy queriendo contactar con el Dr. Ismajovich por la renovación de alquiler.
Podría hablar con el sobre este correo y hacernos llegar la respuesta a fin de iniciar los trámites pertinentes para la renovación.
Según la ley se puede renovar hasta por dos periodos contractuales consecutivos.
Aguardo su respuesta.
Atte,

Cecilia Aguirre Baukloh
Directora de la UOC
Azara 2059 e/Mayor Bullo y Gral. Bragato
Asunción – Paraguay
Tel.: +595 21 442 993/4
http://www.mnp.gov.py

RENOVACIÓN DE ALQUILER SEDE MNP

De: "Cecilia Aguirre" <cecilia.aguirre@mnp.gov.py>
Para: "ismajovich" <ismajovich@hotmail.com>
11 de Agosto de 2020 11:53

Buenos días,

Me dirijo a usted con el fin de iniciar los trámites pertinentes para la RENOVAVIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DEL MNP/CNPCT.

ANTECEDENTES:

Contrato de Locación	Desde	Hasta	Garantía en Guaraníes	Monto Mensual en Guaraníes	Monto Total en Guaraníes
Contrato Nº 05/2017	20/09/2017	20/09/2018	12.458.333	12.458.333	161.958.329
Contrato Nº 10/2018	20/09/2018	20/09/2020	1.245.833	13.704.166	330.145.817

MARCO LEGAL: Decreto Nº 2992/2019 ART. 98.- LOCACIÓN DE INMUEBLES.
Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.
La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato.

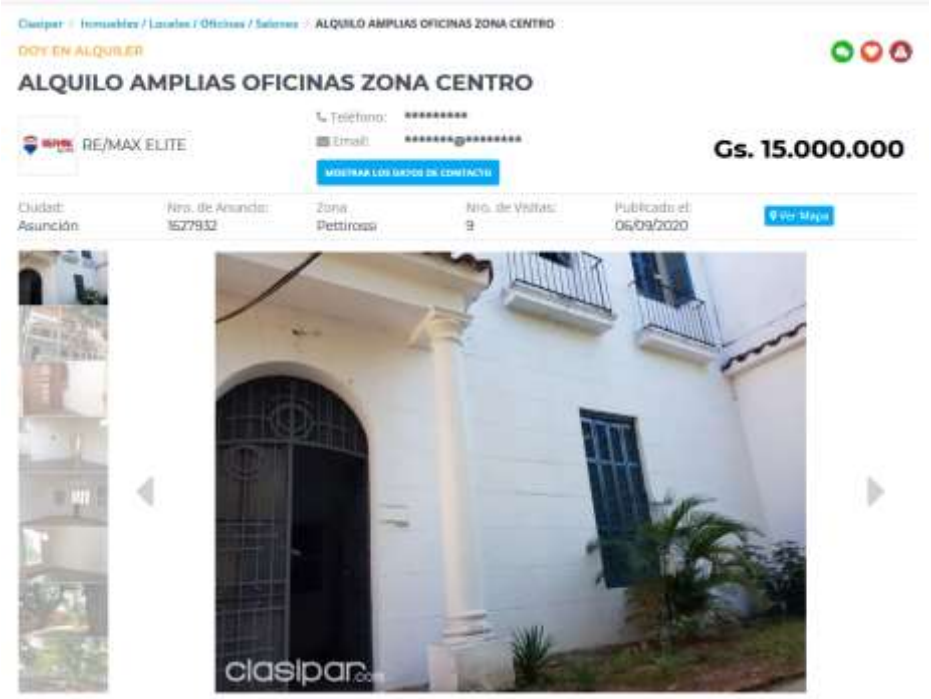
Conforme a lo antes expuesto se podría renovar la locación por 4 (cuatro) años más y establecer un reajuste del canon de locación.

Se solicita respuesta por parte del locatario sobre su intención a fin de continuar con los trámites pertinentes.

Atte.

Cecilia Aguirre Baukloh
Directora de la UOC
Azara 2059 e/Mayor Bullo y Gral. Bragato
Asunción – Paraguay
Tel.: +595 21 442 993/4
http://www.mnp.gov.py

Consultas de alquileres similares y en el centro de Asunción:



Clasipar / Inmuebles / Locales / Oficinas / Salones / Amplia casa para oficinas en el centro a pasos de la avenida Perú

DOY EN ALQUILER

AMPLIA CASA PARA OFICINAS EN EL CENTRO A PASOS DE LA AVENIDA PERÚ

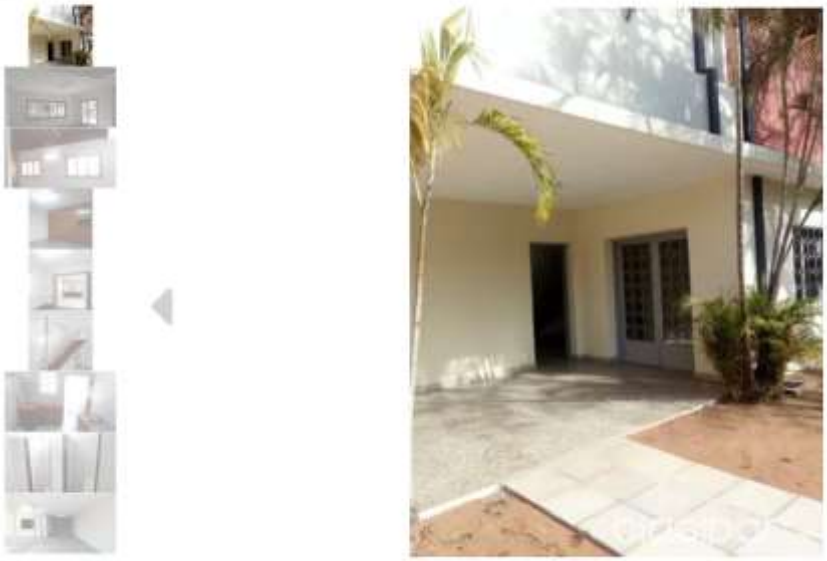
Casas & Cia. Casas Y Compañía Consultora Inmobiliaria

Teléfono: *********
Email: *******@********

MOSTRAR LOS DATOS DE CONTACTO

Gs. 15.000.000

Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Zona	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Asunción	1218394	Herrera y Perú	94	05/09/2020



Detalle de: Amplia casa para oficinas en el centro a pasos de la avenida Perú