DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES- MDS/DUOC Nº /012/2020.

Descripción de la Contratación: **SEGUNDA RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS Y DÉPOSITO DEL PROYECTO COMEDORES COMUNITARIOS Y DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.**

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 **SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO SUSCRIPTO CON EL SR. FELIX CEVER RIVALDI DIAZ y LA FIRMA PERSEVERANDO S.A.,** manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes.

El Memorando DA Nº 527/2020 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación de los contratos: MDS/043/2019 – Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social y MDS/044/2019- Locación de Inmueble Determinado para Deposito del Proyecto Comedores Comunitarios del Ministerio de Desarrollo Social. Adjunta Memorando DA/SG Nº 231/2020 y Formulario de Solicitud de Contratación donde detalla estimación de costo, plazo y justificación.-

1-Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social.

El inmueble cuyo contrato de renovación se requiere corresponde a la propiedad del Sr. Félix Cever Rivaldi Díaz, ubicada en Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega, individualizada con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-842-03, Finca N° 3062 del distrito de Fernando de la Mora. El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 11.000.000 IVA incluido y, según los antecedentes, reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento de las Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social.-

Según se lee en los antecedentes, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 353.608/2018 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 559/2018 y formalizada mediante el Contrato MDS/030/2018, con vigencia de 12 meses a partir del 08/12/2018, por un valor total de Gs. 132.000.000, siendo el canon mensual la suma de G. 11.000.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12001-18-166333. Posteriormente se realizó el proceso Renovación de Locación (Primer Periodo) con Orden de PAC Nº 07148507, autorizada mediante Resolución MDS Nº 1320 de fecha 31/10/2019, dando como resultado la suscripción del Contrato de Renovación de Locación_ MDS/043/20219 en fecha 28/11/2019, por un periodo de doce (12) meses, con vigencia a partir del 09/12/2019 y por el monto total de Guaraníes Ciento Treinta y Dos Millones (G. 132.000.000).- Resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación Nº RL-12018-19-4141.

Características del inmueble: _Ubicación estratégica y Capacidad: el inmueble se encuentra ubicado a lado del edificio principal del Ministerio de Desarrollo Social, lo que asegura las comodidades propias de tener un local a tan corta distancia. _Infraestructura Edilicia: Cuenta con un amplio salón cerrado de 12m x 10m, otra área cerrada de 7.5m x 5m, baños sexados, patio interior abierto de 15m x 7m. Hacia el fondo cuenta con una habitación de 2.5m y 5m con baño privado y un depósito cerrado de 12m x 9m._Relación Costo-Beneficio: El precio mensual del alquiler es de G. 11.000.000, IVA Incluido. En cuanto al costo beneficio de contar con el arrendamiento del inmueble referido, el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble. Por otra parte, cabe considerar que actualmente no se cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de locales propios. _Vigencia del Contrato y Forma de Pago: Se requiere la contratación por el plazo de 12 (doce) meses contados desde la suscripción del respectivo contrato de locación. Los pagos serán abonados de manera semestral.-

2- Depósito del Proyecto Comedores Comunitarios del Ministerio de Desarrollo Social.

El inmueble cuyo contrato de renovación se requiere corresponde a la propiedad de la firma Perseverando S.A ubicada en Cerro Corá c/ Coronel Pampliega, ciudad de Fernando de la Mora, con Cta. Cte. Ctral: 27-0840-03, Finca N°: 3505 del distrito de Fernando de la Mora. . El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 10.124.625 IVA incluido y según los antecedentes, reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento del Depósito del Proyecto de Comedores Comunitarios.-

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

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES-MDS/DUOC Nº /012/2020.

Según se lee en los antecedentes, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 353.608/2018 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 559/2018 y formalizada mediante el Contrato MDS/031/2018, con vigencia de 12 meses a partir del 16/12/2018, por un valor total de Gs. 121.495.500, siendo el canon mensual la suma de G. 10.124.625; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12001-18-166336. Posteriormente se realizó el proceso Renovación de Locación (Primer Periodo) con Orden de PAC Nº 07148507, autorizada mediante Resolución MDS Nº 1320 de fecha 31/10/2019, dando como resultado la suscripción del Contrato de Renovación de Locación_ MDS/044/20219 en fecha 20/11/2019, por un periodo de doce (12) meses, con vigencia a partir del 17/12/2019 y por el monto total de Guaraníes Ciento Veintiún Millones Cuatrocientos Noventa y Cinco Mil Quinientos (G. 121.495.500).- Resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación Nº RL-12018-19-4137.

Características del inmueble: _Ubicación estratégica y Capacidad: Cercana a la sede central del Ministerio del Desarrollo Social, (a una distancia de 210 metros), lo que otorga las comodidades propias de tener un local a corta distancia. _Infraestructura Edilicia: Tinglado 360 m2, con cerramiento total, puerta corrediza metálica, contando con todos los servicios básicos. En este sentido, esta infraestructura, en consideración al espacio físico disponible, se adecua completamente a las necesidades de la Institución. _Relación Costo-Beneficio: El precio mensual del alquiler es de G. 10.124.625, IVA Incluido. En cuanto al costo beneficio de contar con el arrendamiento del inmueble referido, el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble. Por otra parte, cabe considerar que actualmente no se cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de locales propios. _Vigencia del Contrato y Forma de Pago: Se requiere la contratación por el plazo de 12 (doce) meses contados desde la suscripción del respectivo contrato de locación. Los pagos serán abonados de manera semestral.-

Análisis de la cuestión.

Conforme a lo expuesto precedentemente, corresponde establecer si la solicitud de renovación 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.-

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".-

En este sentido, habiendo analizado la solicitud de la Dirección Administrativa, encontramos que la renovación pretendida corresponde al segundo periodo y que dicho procedimiento ha sido iniciado antes del vencimiento del contrato vigente, asimismo, no se contemplan modificaciones más favorables para el locador.-

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

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES-MDS/DUOC Nº /012/2020.

Periodo de renovación.

Antes de analizar el costo, corresponde analizar el periodo de renovación, ya que la solicitud emanada de la Dirección Administrativa, requiere la renovación por un periodo de 12 (doce) 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 en los Contratos de Alquiler MDS/030/2018 y MDS/031/2018 en doce (12) meses, entendemos que corresponde realizar este segundo proceso de renovación, por el mismo plazo o periodo contractual, es decir hasta por doce (12) meses.-

Atendiendo a que el procedimiento que pretendemos realizar comprendería el mismo plazo o periodo contractual inicial, no existen restricciones legales para realizar la renovación de locación por el plazo solicitado por la Dirección Administrativa. -

Costo.

La presente renovación no conlleva incrementos o reajustes, manteniéndose el precio de la locación ya estipulado en el contrato inicial, según el siguiente detalle:

El precio establecido en concepto de canon mensual de **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL** es de G. 11.000.000 (IVA Incluido), por el plazo de 12 meses.-

El precio establecido en concepto de canon mensual de **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DÉPOSITO DEL PROYECTO COMEDORES DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL** es de G. 10.124.625 (IVA Incluido), por el plazo de 12 meses.-

Disponibilidad presupuestaria.

De acuerdo al canon y plazo establecido precedentemente, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 132.000.000 para Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social y la suma total de G. 121.495.500 para Locación de Inmueble Determinado para Depósito del Proyecto Comedores del Ministerio de Desarrollo Social; sumas a ser imputadas en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación del Ejercicio Fiscal 2020 y 2021. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio Fiscal 2021.-

Ante lo expuesto, se propone la **Segunda Renovación de los contratos de Locación de Inmuebles Determinados para Oficinas y Depósito del Proyecto Comedores Comunitarios del MDS, suscriptos con Félix Cever Rivaldi Díaz y Perseverando S.A,** respectivamente, en las condiciones señaladas precedentemente.-

Fernando de la Mora, Paraguay
05 de octubre de 2020.

REPUBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

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