DICTAMEN UOC Nº 13/2015

Asunción, 11 de noviembre de 2015.

LIC. MIRTA DENIS LIRD
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

La Unidad Operativa de Contrataciones, en representación de la Unidad Técnica del Gabinete Social de la Presidencia de la República ha solicitado mediante nota a la firma Terraforte S.A., las condiciones de renovación del contrato de locación por un periodo de un (1) año, del Piso 12 del Edificio Ayfra, como asimismo de las ocho (8) cocheras, usufructuado actualmente por la Unidad Técnica del Gabinete Social de la Presidencia de la República.

La firma TERRAFORTE S.A. ha respondido dicha solicitud, comunicando la no objeción a la renovación del contrato y remitiendo los montos totales en concepto de alquiler y expensas a ser abonados por la renovación del alquiler del piso.

Por tanto, la Unidad Operativa de Contrataciones procedió a iniciar los trámites para renovación del Contrato de Alquiler del Piso 12 y las cocheras del Edificio Ayfra.

Sin embargo, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, una vez recepcionado y analizado el expediente de renovación, informa de la retención del mismo por NOTA N° 27.131 de fecha 9/11/15, en razón a que ya se realizó la renovación del inmueble de los dos periodos consecutivos, recomendando por ente el inicio de un llamado de Locación Determinado, conforme lo dispone la Resolución DNCP N° 458/2012.

La convocante, en atención a las recomendaciones recomienda se cree un PAC Ad Referéndum al Presupuesto 2016 Plurianual 2016/2017 para al Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra para la sede de las oficinas técnicas y administrativas de la Unidad Técnica del Gabinete Social de la Presidencia de la República.

La propuesta de arrendamiento mensual del local, incluida las expensas comunes del edificio se distribuye de la siguiente manera:

Alquiler de las oficinas y ocho (8) cocheras: Costo mensual de Gs. 24.150.000 (Guaraníes veinte y cuatro millones ciento cincuenta mil), incluido todos los impuestos y gravámenes correspondientes. **La suma por el periodo de 24 meses totaliza Gs. 579.600.000 (Guaraníes quinientos setenta y nueve millones seiscientos mil).**

Expensas Comunes: Costo mensual de Gs. 16.837.150 (Guaraníes diez y seis millones ochocientos treinta y siete mil ciento cincuenta), incluido todos los impuestos y gravámenes correspondientes. **La suma por el periodo de 24 meses en expensas comunes totaliza Gs. 404.091.600 (Guaraníes cuatrocientos cuatro millones noventa y un mil seiscientos).**

Correspondiente al el Ejercicio Fiscal 2015: OG 250 Gs. 289.800.000 (Guaraníes doscientos ochenta y nueve mil ochocientos); OG 240 Gs. 202.045.800 (Guaraníes doscientos dos millones cuarenta y cinco mil ochocientos.

Correspondiente al el Ejercicio Fiscal 2016: OG 250 Gs. 289.800.000 (Guaraníes doscientos ochenta y nueve mil ochocientos); OG 240 Gs. 202.045.800 (Guaraníes doscientos dos millones cuarenta y cinco mil ochocientos.

Gabinete Social Presidencia de la República * U.O.C. *

Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República del Paraguay
Pdte. Franco 780 esq. Ayolas
Edif. Ayfra, Piso 12 – Asunción, Paraguay
Telefax: (595-21) 493 456/7/8
Web: www.gabinetesocial.gov.py
E-mail: cguillen@gabinetesocial.gov.py

DICTAMEN UOC Nº 13/2015

En relación al costo beneficio, el canon mensual en concepto de locación y expensas comunes, se encuentra dentro de los parámetros promedios correspondientes a la zona de ubicación.

Al respecto, es importante acotar que, el Edificio Ayfra, se encuentra en las adyacencias del edificio de la Presidencia de la República y que el Gabinete Social como Institución dependiente de la Presidencia de la República necesita de una constante comunicación con la entidad rectora para el buen desenvolvimiento de las tareas asignadas, por lo tanto encontrarse cerca con la unidad responsable es más que recomendable.

El pedido se encuentra amparado por la Ley N° 2.051/2.0003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", SECCIÓN TERCERA – DE LA LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, que en su Artículo 44 - DISPOSICIONES GENERALES expresa lo siguiente: *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.*

Del mismo modo, la Ley N° 5386/2015 que Aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2015, en su Artículo 145 indica: *"Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N ° 2051 /03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus modificaciones, y sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados a más tardar 2 (dos) meses antes del vencimiento de los contratos vigentes".*

A su vez, el Decreto N° 2929/2015 que reglamenta la Ley 5386/15 expresa en su Art. 292: *"Contrato de Locación de inmuebles. En los procedimientos de locación de inmueble, el Acto Administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de la 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 del contrato vigente según corresponda".*

Por su parte, la Resolución DNCP N° 458/2012 POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT NO 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44O DE LA LEY 2051/03. ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION, en su Artículo 5 indica: *Establecer que la Locación de inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasificarán en: a) Locación de inmueble determinado. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos.*

Por lo expuesto precedentemente, se considera necesaria el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado para el Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra, como asimismo de las ocho (8) cocheras ubicadas en el subsuelo del mismo edificio, por lo que se solicita a la Máxima Autoridad Institucional dicte Resolución Institucional autorizando el inicio del llamado en la modalidad de Locación, Ad Referéndum del Presupuesto 2016, Plurianual 2016/2017, salvo mejor parecer.

Es mi dictamen.

Ing. Laura González Gómez
Jefa UOC
Unidad Técnica Gabinete Social
Presidencia de la República

Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República del Paraguay
Pdte. Franco 780 esq. Ayolas
Edif. Ayfra, Piso 12 – Asunción, Paraguay
Telefax: (595-21) 493 456/7/8
Web: www.gabinetesocial.gov.py
E-mail: cguillen@gabinetesocial.gov.py