DIRECCIÓN GENERAL
DE ESTADÍSTICA,
ENCUESTAS Y CENSOS

Dictamen Nro. 01/2016

A: Lic. María Elvira Florentín de López.-
Directora Administrativa y Financiera.

De: Unidad Operativa de Contrataciones
C.P. Mirian Isabel Vera de Espínola, Jefa de la Unidad

Ref.: Dictamen de Renovación de locación de inmueble en el marco del Contrato de Locación de Inmueble N° 01/2016, celebrado entre Central Piraretá y la DGEEC.

Fecha: 28 de octubre de 2016.

Quien suscribe, se dirige a usted, con el objeto de elevar a consideración el presente dictamen a través del cual se recomienda la renovación del contrato del Alquiler del edificio ubicado en la Avda. Boggiani, perteneciente a la Firma oferente Central Pirareta.

A modo de facilitar la interpretación del presente dictamen, se exponen de manera ordenada y bajo la forma de capítulos: **I.-resumen de caso; II-las conclusiones jurídicas**; **III- Fundamentos en los que se han apoyado las conclusiones ; IV Recomendaciones.**

I.-RESUMEN DEL CASO

La Unidad Operativa de Contrataciones en base a la solicitud vía nota del Coordinador administrativo donde solicita la renovación del contrato del Alquiler del edificio ubicado en la Avda. Boggiani, perteneciente a la Firma oferente Central Pirareta atendiendo que el mismo tiene una fecha de vencimiento al 31/12/2016.

II.-CONCLUSIONES

La renovación puede llevarse a cabo, dentro de los límites establecidos en la Resolución DNCP N° 458/12 y siguiendo las pautas marcadas en el Art. 9° de la misma resolución en donde menciona que serán renovables en las condiciones establecidas en el Art. 46 y 47 de la Ley 2051/03 y en la presente Resolución y agrega que las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.

III.-FUNDAMENTOS

El artículo 47 de la ley 2051/03 preceptúa:

*"...**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... ".*

La Resolución DNCP 458/12 "POR EL CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44 DE LA LEY 2051/03, ASÍ COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN", prevé en su Art. 10 lo siguiente , la *"...RENOVACIÓN DE LOCACIÓN. La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizará en un solo 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... ".*

Por su parte, la Ley N° 5.554 que aprueba el Presupuesto General de la Nación, para el Ejercicio Fiscal 2016, dispone, en su artículo 131:

"...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° 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Los procedimientos de renovación deben ser iniciados a más tardar dos meses antes del vencimiento de los contratos vigentes... ".

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA, ENCUESTAS Y CENSOS
UOC

IV.-RECOMENDACIONES

En base a la solicitud vía nota del Coordinador administrativo en la cual menciona que el contrato del Alquiler del edificio ubicado en la Avda. Boggiani de la ciudad de Asunción, correspondiente a la Firma oferente Central Pirareta y la DGEEC, tiene una fecha de vencimiento al 31/12/2016 y solicita la renovación del mismo en los mismo términos y condiciones que fue adquirido.

Se puede considerar primeramente entre las prerrogativas de la Administración Contratante, la posibilidad de ampliar el monto del contrato, hasta el 20% del mismo, tal como lo autoriza el artículo 63 de la ley 2051/03, al señalar, en su parte pertinente: *"...CONVENIOS MODIFICATORIOS EN ADQUISICIONES, LOCACIONES Y SERVICIOS...Las Unidades Operativas de Contratación (UOC) podrán, dentro de su presupuesto aprobado y disponible, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas,* ***acordar el incremento en la cantidad de bienes solicitados mediante modificaciones a sus contratos vigentes****, dentro de los doce meses posteriores a su firma, siempre que el monto total de las modificaciones no rebase, en conjunto,* ***el veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente*** *en los mismos y el precio unitario de los bienes sea igual al pactado originalmente, pudiéndose aplicar los ajustes de precios de conformidad con las fórmulas establecidas en los pliegos concursales respectivos...".*

Considerando lo expuesto anteriormente, considerar ampliar el contrato original en un 20 % del monto desde el 1 de enero hasta el 31 de del mes de enero de 2017 que permite cubrir un mes de alquiler.

Por otra parte Renovar el Contrato de Locación en los mismo términos y condiciones al que fuere adquirido que deberá contar con la Aprobación de la Máxima autoridad antes del vencimiento de la ampliación del monto de la adenda del contrato, el mismo tendrá validez desde el 01 de febrero de 2017, la suscripción del contrato renovado estará supeditada a la Aprobación del Presupuesto en el Objeto del Gasto 250 y a la Emisión del CDP correspondiente, una vez aprobado el Plan Financiero.

Esto significa que el contrato puede ser firmado una vez que cuente el Certificado de Disponibilidad presupuestaria en base al punto expuesto más abajo en el Art. 15 de la Ley 2051/03.

El artículo 15 de la ley 2051/03, en su parte pertinente, reza: *"...será requisito para el inicio de cualquier proceso de contratación, contar indefectiblemente con el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestaria en el que conste la disponibilidad presupuestaria en la asignación específica del objeto del gasto aprobado en el presupuesto institucional...".*

Por tanto esta UOC sugiere que la renovación sea en la misma modalidad de Locación de Inmueble determinado conforme a lo previsto por la RESOLUCIÓN DNCP N° 458/12 en su Artículo 5° inc. Considerado lo pactado originalmente por los siguientes fundamentos:

- El local está ubicado en las cercanías de la Sede Central de la DGEEC, próximo a una avenida importante, por tanto es de fácil acceso.

- Se observa a primera vista buen estado de conservación de la infraestructura edilicia y cuenta con las instalaciones apropiadas (Agua y Energía Eléctrica).

- La superficie y las dependencias con que cuenta, satisfacen las necesidades de la D.G.E.E.C., para que las Oficinas cumplan sus funciones a cabalidad.

- El costo del alquiler, se encuentra dentro de los precios considerados razonables por la zona y ubicación, considerando la ubicación en una zona accesible y cercana a la dependencia central de la institución que hacen que él envío de documentos o encomiendas de un punto a otro sea más accesible y por la distancia más conveniente para el consumo de combustible de los vehículos de la Institución, la superficie de las dependencias son suficientes para la ubicación de muebles, equipos y personal, así como las instalaciones con que se cuenta que satisfacen las necesidades de los ocupantes.

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