DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

DICTAMEN N° 310 /2020. -

Ref.: MEI No. 96-143/2020 – *"INFORME DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO No. 15/19 Renovación de alquiler de oficinas del SENAVE y del contrato no. 13/19 Alquiler de oficinas del SENAVE".*

Asunción, 30 de Abril de 2020.

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS:

Con relación a la solicitud de dictamen jurídico, remitido por la Dirección General de Administración y Finanzas, en el marco de las renovaciones del **Contrato No. 15/2019 correspondiente al Proceso Licitatorio ID No. 363.109 – *"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO No. 01/19 – ALQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE – PISO 11"* – ASTREA S.A.**, y del **Contrato No. 13/2019 correspondiente al Proceso Licitatorio ID No. 348.270 – *"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE – PISO 16" – CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTROS – RICARDO MANUEL ALLIANA FRANCO,*** al respecto esta Asesoría Jurídica manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes:

Por Memorando No. 043/2020, de fecha 21 de abril de 2020, el Departamento de Licitaciones y Contrataciones Directas informa a la Dirección de Contrataciones sobre la aproximación del vencimiento del Contrato No. 15/2019 correspondiente al Proceso Licitatorio ID No. 363.109 – "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO No. 01/19 – ALQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE – PISO 11" – ASTREA S.A., y del Contrato No. 13/2019 correspondiente al Proceso Licitatorio ID No. 348.270 – "RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE – PISO 16" – CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTROS – RICARDO MANUEL ALLIANA FRANCO, a fin de tomar conocimiento y requerir su aprobación para iniciar los procesos de renovación de los alquileres de referencia.

A fs. 2/4 del presente expediente obra copia del Contrato No. 013/2019 y del Contrato No. 015/2019, ambos mencionados precedentemente.

Por Nota DSG No. 16/2020 de fecha 21 de abril de 2020, el Departamento de Servicios Generales, se dirige a la Dirección Administrativa, a fin de comunicar la necesidad de continuar alquilando el piso 11 y piso 16 del edificio Planeta I, considerando que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que reúna las condiciones para el normal funcionamiento de la Direcciones y Departamentos de la Institución, y además informa que en dichos pisos se cuentan con oficinas que están totalmente montadas, equipadas y en total funcionamiento.

Por Nota No. 123/2020 de fecha 21 de abril de 2020, la Dirección de Contrataciones del SENAVE, solicita a la firma ASTREA S.A. su conformidad para iniciar los trámites de renovación del Contrato No. 015/2019. A su vez, por nota de fecha 22 de abril de 2020,

Patricia Martínez Aranda
Abogada
Matrícula 41.366

se remite la conformidad de la firma ASTREA S.A. para la realización de la renovación del alquiler por el periodo de 12 (doce) meses.

Por Nota No. 124/2020 de fecha 21 de abril de 2020, la Dirección de Contrataciones del SENAVE, solicita al Señor Ricardo Manuel Alliana Franco, apoderado del Condominio María Teresa Martínez Taboas y otros, su conformidad para iniciar los trámites de renovación del Contrato No. 013/2019. A fs. 19 consta la nota de fecha 30 de abril de 2020 manifiesta su conformidad para iniciar los trámites administrativos para la renovación del Contrato No. 013/2019, por un periodo de 12 (doce) meses.

Por Dictamen DC No. 005/2020 de fecha 30 de abril de 2020, la Dirección de Contrataciones emite el dictamen favorable para la renovación de alquiler de oficinas del SENAVE, piso 11 y 16 – Edificio Plante I, en virtud a la Resolución No. 1494/19 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas – DNCP y el Artículo 47° de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", de conformidad al siguiente detalle:

Edificio	Piso	Monto Mensual del Alquiler	Monto 2020	Monto 2021	Monto Total
Planeta I	11	Gs. 22.000.000	Gs. 176.000.000	Gs. 88.000.000	Gs. 264.000.000
Planeta I	16	Gs. 14.848.00	Gs. 118.784.000	Gs. 59.392.000	Gs. 178.176.000
Totales			Gs. 294.784.000	Gs. 147.392.000	Gs. 442.176.000

Asimismo, es importante mencionar que, la Dirección de Contrataciones manifiesta que los costos se enmarcan dentro de los precios relacionados al IPC y los incrementos en los impuestos inmobiliarios correspondientes.

<u>Normativa Aplicable:</u>

LEY No. 2051/2003 *"DE CONTRATACIONES PÚBLICAS"*

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. 2992/2019 de fecha 09 de diciembre de 2019 *"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY No. 2051/2003 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS, Y SU MODIFICATORIA LA LEY No. 3439/2007".*

Artículo 98. Locación de inmuebles. *"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".

Patricia Martínez Aranda
Abogada
Matrícula 41.366

RESOLUCIÓN DNCP No. 1494/2018 ***"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY No. 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP No. 458/2012".***

Artículo 1°.- Aprobar el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales.

Artículo 4°. - Para la comunicación del proceso a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:

a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente:
   a. La expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.
   b. La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.
b) Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento de locación.
c) Carta de Invitación Estándar con sus Anexos, debidamente completados.
d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

Artículo 9°. - Los documentos que deberá remitirse para los casos de renovación de Contratos de Locación son:

a) Dictamen justificativo en los términos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Artículo 47 de la Ley No. 2051/2003.
b) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del Contrato.
c) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.
d) Copia del contrato suscrito.

Ing. Agr. María Carmelita Torres de Oviedo
Secretaria General
SENAVE

Análisis y Conclusión:

Analizado el pedido de renovación de los contratos No. 013/2019 y No. 015/2019 se tiene que, no existe impedimento legal para la renovación de los mismos de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Reglamentario que dispone que la renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en ese sentido se tiene que:

1. El Contrato No. 013/2019 – PISO 16, es la primera renovación del Contrato No. 23/2018 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO No. 03/18 ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE", correspondiente dicho contrato a un nuevo proceso de locación de inmueble determinado, motivo por el cual la presente renovación a ser suscripta, será la segunda renovación contractual consecutiva.
2. El Contrato No. 015/2019 – PISO 11, es un nuevo proceso de locación de inmueble determinado, razón por la cual la presente renovación representa la primera renovación contractual consecutiva.

Patricia Martínez Aranda
Abogada
Matrícula 41.366

Por tanto, en base a las consideraciones legales señaladas, esta Asesoría considera que corresponde dictar Resolución aprobando la renovación del **Contrato No. 15/2019 correspondiente al Proceso Licitatorio ID No. 363.109 – *"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO No. 01/19 – ALQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE – PISO 11"* – ASTREA S.A.**, y del **Contrato No. 13/2019 correspondiente al Proceso Licitatorio ID No. 348.270 – *"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE – PISO 16" – CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTROS – RICARDO MANUEL ALLIANA FRANCO***, de acuerdo a lo recomendado por Dictamen DC No. 005/2020 de la Dirección de Contrataciones.

Atentamente. –

Patricia Martínez Aranda
Abogada
Matrícula 41.366

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Secretaría General
SENAVE
Ing. Agr. María Carmelina Torres de Oviedo
Secretaria General

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS:

Se remite el presente dictamen, con el visto bueno pertinente, para proseguir con los trámites que correspondan.

Dr. MANUEL GUANES NICOLI, Titular
Dirección de Asesoría Jurídica

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Asunción, 30 de abril del 2020

Dictamen DC N° 005/2020

Por el presente, elevo a consideración de la Dirección General de Administración y Finanzas, la justificación para la ***"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE – PISO 11 y PISO 16 - EDIFICIO PLANETA I".***

El Locador, **ASTREA S.A.**, ofrece un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción, e individualizado Piso: N° 11, del Edificio Planeta I. con Cta. Cte. Catastral N° 11-0072-19-11-01/06, distrito de la Catedral, de la Ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie de 380,50 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas del SENAVE.

Por otro lado, el Locador, **CONDOMINIO MARIA TERESA MARTINEZ TABOAS Y OTROS ,** que se encuentra representado por el **Sr. RICARDO MANUEL ALLIANA FRANCO** ofrece un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá 145 e/Independencia Nacional y Ntra. Sra. de la Asunción, e individualizado como Piso 16, del Edificio Planeta I, con Cta. Cte. Catastral N° 00001-11-0072-19-00-00/013, distrito de la Catedral, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie de 181,45 metros cuadrados, que será destinado para oficinas del SENAVE, sujeto a un reajuste del precio del alquiler en el orden del 9% (por ciento), que representa un incremento mensual de Gs.1.336.000 (Guaraníes Un Millón Trescientos Treinta y Seis Mil); correspondiendo el 4% a la inflación del año 2019 y 5% al aumento de la tasa del IVA establecido a través de la Ley 6380/19 de "Modernización y Simplificación del Tributo Nacional"

Ante el pedido del locador, esta dependencia procedió a derivar el requerimiento a la Dirección General de Administración y Finanzas, a fin de tomar conocimiento y parecer; la misma ha remitido un informe según Nota N° 71/2020 del Departamento de Presupuesto, que manifiesta: "*...los créditos presupuestarios del presente Ejercicio Fiscal, no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para dar curso al pedido; debido a que los saldos están comprometidos en su totalidad en concepto de alquileres hasta el mes de diciembre en el Objeto de Gastos 251 "Alquileres y Derechos".*

Por lo expuesto, esta dirección ha comunicado al locador el informe de la Dirección General de Administración y Finanzas, además de añadir que el Art. 8° de la Resolución DNCP N° 1494/18 establece "*... Los contratos de Locación serán renovados en las condiciones establecidos en el Art. 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario...*"

Y considerando que, "*en el marco de la pandemia **CORONAVIRUS (COVID- 19)** SENAVE no se encuentra ajeno a las disminuciones presupuestarias que ha dispuesto el gobierno nacional en el presente ejercicio fiscal, por lo cual no podrá considerar en ningún caso incrementos por la limitante de los créditos presupuestario ya mencionado, pero si podría considerar en el anteproyecto del ejercicio 2021, en función a un nuevo proceso de locación.*"

En base a lo informado, el locador ha remitido su respuesta que manifiesta cuanto sigue: "aceptamos la renovación del contrato en el mismo precio y condiciones establecidas en el contrato anterior N° 13/2019..."

"...les expresamos nuestra conformidad a fin de iniciar los trámites administrativos para realizar un nuevo proceso de proceso de renovación del alquiler por periodo de 12 (doce) meses."

Conforme a todo lo expuesto, se procede a la modalidad de Renovación de los Contratos - Locación de Inmueble - Determinado, conforme señala el Art. 47 de la Ley 2051/03.-

a) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

Al respecto, el Departamento de Servicio Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite Nota N° 016/2020 en la cual solicita la Renovación de alquiler de los Pisos ya que el mismo seguirá siendo ocupado por dependencias de la Institución.

Esta necesidad se fundamenta principalmente en que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que reúna todas las condiciones para el normal funcionamiento de las Direcciones y Departamentos de la Institución.

Además dichos inmuebles cuenta con oficinas las cuales están totalmente montadas, equipadas y en total funcionamiento, por ende, esto estaría ahorrando los costos que implican las mudanzas de mobiliarios, documentos y montaje de las redes de los sistemas informáticos y telefónicos, así como el montaje de las mamparas divisorias de oficinas, cortinado, equipos de aires acondicionados, etc.

Respecto al costo beneficio, el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación, que desde años anteriores se viene pagando en el mismo concepto. Las ventajas en cuanto al orden edilicio, son la ubicación y costo de oportunidad que en marcan la propuesta actual dentro del Principio General de Economía y Eficiencias, establecidos en el inciso 4° de la Ley 2051/03.

b) COSTO ESTIMADO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado de la presente Renovación para el presente ejercicio fiscal, se encuentra aprobada conforme a la Ley N° 6469/2020, en cuanto a la partida presupuestaria para cubrir el ejercicio fiscal 2021, se encontrará supeditada a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.

Edificio	Piso	Monto Mensual del Alquiler	Monto 2020	Monto 2021	Monto Total
Planeta I	11	22.000.000	176.000.000	88.000.000	264.000.000
Planeta I	16	14.848.000	118.784.000	59.392.000	178.176.000
Totales			**294.784.000**	**147.392.000**	**442.176.000**

21 (veintiuno)

RENOVACION DE ALQUILER DE ACUERDO AL SIGUIENTE CUADRO:

Ítem	Edificio/Oficina	Sup. M2	Propietario	Vigencia del contrato
1	**PISO 11 EDIF. PLANETA I**	380,50	**ASTREA S.A.**	12 (doce) meses
2	**PISO 16 EDIF. PLANETA I**	181,45	**CONDOMINIO MARIA TERESA MARTINEZ TABOAS Y OTROS**	12 (doce) meses

Los costos se enmarcan dentro de los precios relacionados al IPC y los incrementos en los impuestos inmobiliarios correspondientes.

c) MARCO LEGAL

Que dicho procedimiento se encuentra establecido en la Resolución N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y en el Art. 47 de la Ley 2051/03, donde se reglamenta el procedimiento y los criterios para la Renovación de los Contratos de Locación.

En consecuencia, a lo brevemente expuesto, esta Dirección de Contrataciones emite el Dictamen N° 005/2020, favorable para la ***"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE – PISO 11*** y ***PISO 16 - EDIFICO PLANETA I"***, en virtud a la Resolución N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y el Art. 47 la Ley 2051/03.

Es mi dictamen.

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Dirección de Contrataciones
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
SENAVE

Econ. Juan Carlos Jiménez
Director