DICTAMEN UOC Nº 05/2019

Asunción, 30 de diciembre de 2019.

Econ. Stella Marys Guillén Fretes
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 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, por un periodo de 24 meses.

La firma TERRAFORTE S.A. ha respondido dicha solicitud, comunicando la no objeción a la renovación del contrato y dando a conocer los montos en concepto de alquiler y expensas a ser abonados por la renovación del alquiler del piso para el periodo 2020-2021.

Por tanto, la Unidad Operativa de Contrataciones procedió a iniciar los trámites para renovación del Contrato de Alquiler del Piso 12 y las 8 cocheras del Edificio Ayfra.

La propuesta de arrendamiento mensual del local, incluida las expensas comunes del edificio se ajusta conforme a lo establecido en las cláusulas 4ta. y 5ta. del contrato, el cual dice "*… que no puede ser superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay…*"

2.019	% de variación según BPC		12 meses (2020)	24 meses (2020/2021)
320.317.563	2,2	7.046.986,39	327.364.549	654.729.098
207.096.945		4.556.132,79	211.653.078	423.306.156
			539.017.627	1.078.035.254

Arrojando un monto para el Alquiler de las oficinas y ocho (8) cocheras: La suma por el periodo de veinte y cuatro (24) meses totaliza Gs. 654.729.098 (Guaraníes seiscientos cincuenta y cuatro millones setecientos veinte y nueve mil noventa y ocho).

Y para las Expensas Comunes: La suma por el periodo de veinte y cuatro (24) meses en expensas comunes totaliza Gs. 423.306.156 (Guaraníes cuatrocientos veinte y tres millones trescientos seis mil ciento cincuenta y seis).

Los montos fueron reajustados conforme a lo estipulado en la cláusula 5ta. del Contrato original de acuerdo a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay, el cual es del 2.2%.

Por otra parte, en consonancia al Art. 55 inciso b) de la Ley 2051/03, el estado modifica el precio unitario original, atendiendo el interés público y la necesidad de apegarnos a la

María Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del 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

DICTAMEN UOC Nº 05/2019

normativa vigente al momento de la renovación del contrato "Ley Nº 6380/2019 DE MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL", procediendo a recargar el porcentaje dispuesto en su reglamentación a través del Decreto Nº 3181/2019, que dispuso que el IVA para estos servicios de "alquileres comerciales" sería del 10% a partir del 1 de enero de 2020; en razón a que al momento de la suscripción del contrato original la tasa era solo del 5% y que el monto del contrato incluye impuestos y gravámenes; esta situación no va en contravención a los principios que rigen las contrataciones públicas ni causa beneficios o condiciones más favorables al proveedor, simplemente no pudo preverse al momento de la convocatoria (año 2018), la que si será considerada en el futuro en el nuevo llamado.

Resultando:

		IVA			
	Neto	0,1	Monto Total	12 meses	24 meses
250	311.775.761	31177576,1	342.953.337	342953337,5	685906674,9
240	exenta		211.653.078	211653077,8	423306155,6
				554.606.415	1.109.212.830

Siendo el monto total del contrato en Gs. 1.109.212.830 (Guaraníes un mil ciento nueve millones doscientos doce mil ochocientos treinta).

OG	EF 2020	EF 2021
250	342.953.337	342.953.337
240	211.653.078	211.653.078

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, teniendo en cuenta que el "edificio" 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 para el buen desenvolvimiento de las tareas asignadas, por lo tanto estar cerca es más que recomendable.

Por otra parte, las oficinas técnicas y administrativas de la UTGS están instaladas en la propiedad horizontal desde el año 2011, para ese entonces se invirtió recursos financieros a fin que la misma quede en condiciones para albergar a la institución y a todos sus funcionarios.

En consecuencia, resulta más ventajoso para la institución renovar el contrato por los montos solicitados y permanecer en la propiedad en vez de invertir tiempo en busca de otro inmueble que reúna las características de cercanía y espacio suficiente; posteriormente condicionarlo para el funcionamiento de oficinas técnicas y

María Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social

DICTAMEN UOC Nº 05/2019

administrativas, lo que acarrearía retardo en el cumplimiento de los fines y objetivos del Gabinete, como así también un mayor costo debiendo de prever gastos de mudanzas, logística y entrega de garantía, etc.

El pedido se encuentra amparado por la Ley Nº 2.051/2.003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", que en su Artículo 47 expresa lo siguiente: "*Renovación de los Contratos. En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo al 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 4º de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos*".

Así también, el Decreto Nº 2992/2019 en el 2do párrafo del artículo 98 expresa: "*… 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 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".

Y la Resolución DNCP N° 1494/2018 POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44º DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 458/2012, expresa en su artículo 8vo: "*Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 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 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".

La Ley N° 6469/2020 que Aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2020, en su Artículo 158 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 reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).*

La causal de inhabilidad prevista en el inciso f) del Artículo 40 de la Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" no será aplicable en los casos de locaciones de inmuebles.

Por lo expuesto precedentemente, se considera necesaria la renovación del contrato de alquiler entre la Unidad Técnica del Gabinete Social de la Presidencia de la República y la firma Terraforte S.A., para el usufructo del Piso 12 del Edificio Ayfra, como asimismo de

María Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social

DICTAMEN UOC Nº 05/2019

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 la Renovación del Contrato de Locación, con carácter Ad Referéndum del Presupuesto 2020, salvo mejor parecer.

Es mi dictamen.

Gabinete Social Presidencia de la República U.O.C

María Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social