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 distribuye de la siguiente manera:

Alquiler de las oficinas y ocho (8) cocheras: La suma por el periodo de veinte y cuatro (24) meses totaliza Gs. 685.906.675 (Guaraníes seiscientos ochenta y cinco millones novecientos seis mil seiscientos setenta y cinco).

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).

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

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%.

Del mismo modo, se procedió a recargar el porcentaje dispuesto por la Ley Nº 6380/2019 DE MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL

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 N° 05/2019

y su reglamentación a través del Decreto N° 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.

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 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 N° 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 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos*".

Así también, el Decreto N° 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 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012,

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

DICTAMEN UOC N° 05/2019

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 N° 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 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.

María Alejandra González
Unidad Operativa de Contrataciones
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República