STAFF DE DICTAMINANTES

***Ref.: MEI N° 06/23** – Solicitud de Renovación de Alquileres.-*

Dictamen N° 106 /2023.-

Asunción, 20 de Febrero de 2023

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Ing. Agr. María Carmelita Torres de Ovicar
Secretaria General

A la Dirección de Asesoría Jurídica:

Con referencia a la solicitud de renovación de alquiler de oficinas del *Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE)*, ubicadas en los **Pisos 2 y 5** del edificio ***Inter Express***, esta Asesoría manifiesta cuanto sigue:

Conforme a los antecedentes obrantes en el expediente, por Nota S.G N° 07/2023 de fecha 24 de enero de 2023, el Departamento de Servicios Generales informa acerca de lo siguiente: *"...Que es criterio de este Departamento, la necesidad de seguir alquilando las oficinas que están siendo utilizadas por la Institución, según el cuadro expuesto. 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 la Direcciones y Departamentos de la Institución. Además dichos inmuebles cuentan 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 mamparas divisorias de oficinas, cortinados, equipos de aire acondicionado, etc. Cabe resaltar que durante la vigencia de los contratos no fueron ejecutadas las garantías correspondientes. Ante lo expuesto, se pone a consideración el presente informe para el inicio de los trámites para la renovación de la locación del inmueble de referencia, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad...".* Se adjunta copias de los Contratos N° 002/2022 y 003/2022 y nota de conformidad del proveedor.-

Así también, por Nota N° 009/2023 de fecha 26 de enero de 2023, la Dirección de Contrataciones, informa: *"...cumplimos en comunicar que la fecha de vencimiento del Contrato mencionado está próxima a alcanzarse (28/02/2023). En ese sentido se informa que nuestra Institución se encuentra con intenciones de seguir arrendando los pisos 2 y 5. Por tanto, se solicita su conformidad, a fin de iniciar los trámites administrativos necesarios para realizar el proceso de "Renovación de Alquiler", por un período de 12 (doce meses)...".-*

Finalmente, la Dirección de Contrataciones emite el Dictamen DC N° 04/2023, de fecha 16 de febrero de 2023, con parecer favorable, el cual en su parte más relevante expresa: *"...esta Dirección de Contrataciones emite el Dictamen N° 04/2023, para la "1era Renovación de Alquiler de Oficinas para el SENAVE – Piso 2, 5 Edificio Inter Express" – ID N° 405.993, en virtud a la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones, y en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley 2051/03...".* Así también, en el mismo dictamen se informa acerca de la justificación de la necesidad, el costo estimado y la disponibilidad presupuestaria y el marco legal.-

La **Resolución DNCP N° 4441/2021**, reglamenta los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el Artículo 44° y siguientes de la *Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas".-*

La **Ley N° 2051/03** de *Contrataciones Públicas,* en su Artículo 47° — ***De la Locación de Bienes Inmuebles – Renovación de los Contratos*** — textualmente dispone: "*En los casos en los 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* ".-

Conclusión

Por tanto, y atento a lo anteriormente expuesto, es parecer de esta Asesoría que no existen impedimentos legales para dar **curso favorable** al procedimiento de renovación de alquileres de oficinas para el SENAVE – *Piso 2 y 5 del Edificio Inter Express,* por lo que se recomienda elevar la presente a la máxima autoridad de la institución a fin de que la misma emita la resolución correspondiente, de acuerdo a lo manifestado por la Dirección de Contrataciones, y de conformidad a los fundamentos legales expresados.-

Atentamente.-

Abg. César Granada
Asesor Jurídico Dictaminante
SENAVE

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Unidad Técnica Normativa
Redactor/a Asignado/a

Asunción, 20 de Febrero de 2023

A la Dirección General de Asuntos Jurídicos:

Se remite el Dictamen N° 006 /2023, con el parecer favorable de esta dirección.-

Carmelina Torres de Oviedo
Secretaria General

(SENAVE)
SECRETARIA GENERAL
Fecha: 20/02/23 Hora: 14:00
Recibido: ..... al ..... ( )
Folio del .....

Abg. Hugo Alcaraz
Director
Dirección de Asesoría Jurídica

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Asunción, 16 febrero del 2023.

Dictamen DC N° 04/2023

Por el presente, elevo a consideración de la Dirección General de Administración y Finanzas, la justificación para la ***"1.era RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE-PISO 2;5 EDIFICIO INTER EXPRESS" – ID N° 405.993;*** conforme a lo establecido en la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y en los Art. 46 y 47 de la Ley 2051/03.

El Locador, la firma **LAND C.I.S.A.**, da su conformidad para la renovación del inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera N° 195 y Yegros, e individualizado **Piso N° 2 del Edificio Inter Express**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0055-06/02-02, de la Ciudad de Asunción, con 140 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. Y del inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera N° 195 y Yegros, e individualizado **Piso N° 5 del Edificio Inter Express**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0055-06/05-01/02, de la Ciudad de Asunción, con 187 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas.

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 y el Art. 20 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

a) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

Al respecto, el Departamento de Servicios Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite Nota N° 07/2023 en la cual solicita la Renovación de alquiler de los Pisos 2 y 5 del Edificio Inter Express ya que los mismos seguirán siendo ocupados 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 cuentan 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.

Cabe resaltar que durante la vigencia de los contratos no fueron ejecutados las garantías correspondientes, dando informe a lo establecido en el Art. 18 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

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

Ana Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

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.

En cuanto a la disponibilidad para cubrir el presente proceso, será de conformidad al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 47/2023 y 48/2023, el cual se adjunta al presente dictamen. en cuanto a la partida presupuestaria para cubrir el ejercicio fiscal 2024, se encontrará supeditada a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.

Edificio	Piso	Monto Mensual del Alquiler	Monto 2023	Monto 2024	Monto Total
Inter Express	2	9.750.000	97.500.000	19.500.000	117.000.000
Inter Express	5	13.500.000	135.000.000	27.000.000	162.000.000
Totales			**232.500.000**	**46.500.000**	**279.000.000**

RENOVACION DE ALQUILER DE ACUERDO AL SIGUIENTE CUADRO:

Ítem	Edificio/Oficina	Sup. M2	Propietario	Vigencia del contrato
1	PISO 2 EDIF. INTER EXPRESS	140	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses
2	PISO 5 EDIF. INTER EXPRESS	187	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses

c) MARCO LEGAL

Que dicho procedimiento se encuentra establecido en la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y en los Art. 46 y 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° 04/2023, para la ***"1.era RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE-PISO 2;5 EDIFICIO INTER EXPRESS" – ID N° 405.993***, en virtud a la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley 2051/03.

Es mi dictamen.

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora