DICTAMEN UOC N° 36/17

De : **Abg. GUSTAVO BERNI, Director Interino de la Unidad Operativa de Contrataciones – UOC.**
Para : **Ing. SOLEDAD NUÑEZ, Ministra Secretaria Ejecutiva.**
Fecha : **28 de julio de 2017.**
Asunto : **Renovación de Contrato de Locación suscripto con el Sr. José de Jesús Bogarín ID N° 294.583.**

Me dirijo a Usted, en relación al Memorando M UNSO N° 112-17, a fin de elevar Dictamen referente al proceso de RENOVACION del Contrato de Locación de Inmueble Determinado N° 12/16 "Contrato de Locación de Inmueble" ID N° 294.583.

ANTECEDENTES:

El 04 de agosto de 2016, la SENAVITAT suscribió un contrato de alquiler con el Sr. José de Jesús Bogarín, como consecuencia de la adjudicación del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 12/16, ID N° 294.583, por un plazo de 12 meses a partir del 01 de agosto de 2016 hasta el 31 de julio de 2017.

El 15 de junio de 2017, la UOC a través de la Nota UOC-SNVH N° 266-17 notificó al Sr. José de Jesús Bogarín Acosta la intención de renovar el contrato de locación de inmueble por parte de la SENAVITAT.

El 30 de mayo de 2017, el Sr. José de Jesús Bogarín según expediente 7.524 presenta su solicitud de iniciar el procedimiento de locación de inmueble determinado.

A este expediente, la Arq. María Mercedes Florentín, Directora de la Dirección UNE Sembrando Oportunidades (dependencia administradora del contrato) prestó su conformidad a fin de continuar con el proceso de renovación del contrato.

El 24 de julio de 2017, según expediente 19.078 el Sr. José de Jesús Bogarín planteó la introducción de determinadas condiciones al contrato de RENOVACIÓN:

- Garantía de dos meses, a ser abonada en el primer mes de alquiler.
- Pago de interés a favor del locador, a partir del sexto día de no pago, con una tasa de interés del 1 % mensual.

A todos sus pedidos añadió que los montos requeridos se abonen sin ningún tipo de descuento. Según MEMORANDO MDPPP 369-17 del 27 de julio de 2017 la Dirección de Planificación y Presupuesto informa que fue emitido el CDP N° 273/2017 por el monto de Gs. 41.307.000 (guaraníes cuarenta y un millones trescientos siete mil), el cual se adjunta a los antecedentes.

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

SECRETARÍA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo el futuro hoy

Misión: Somos la institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

Unidad Operativa de Contrataciones

ANÁLISIS:

La Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a los antecedentes arrimados al expediente, considera cuanto sigue:

El proceso se encuadra dentro de lo establecido en los Artículos, 9°, 10° y 11° de la Resolución DNCP N° 458/12, cuales expresan que:

Artículo 9°.- Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de **2 años** y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 2051/03 y 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.--------

Artículo 10°.- Renovación de Locación. La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizarán en un sólo 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.----------

Artículo 11°.- Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de locación son: ----------

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;----------

b) Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del artículo 6° de la presente Resolución y el artículo 47 de la Ley N° 2051/03;----------

c) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la Renovación del Contrato;-------

d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;----------

e) Copia simple del contrato suscripto;----------

El inciso b) del artículo 6° de la Resolución citada indica que:

Artículo 6°.- En ambos casos, para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:----------

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP;----------

b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:----------

i) los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;----------

ii) los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;----------

iii) la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.----------

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

Primeramente, cabe señalar que la solicitud efectuada se encuentra enmarcada en el Art. 47° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", ya que se cuenta con informe positivo de la Dirección de UNE Sembrando Oportunidades, dependencia administradora del contrato, como también del actual locatario.

Cabe indicar así que la normativa es clara al indicar que las cláusulas de los contratos a ser renovados no pueden ser modificadas, salvo que resulte más beneficioso para el locatario.

En este sentido, no sería posible introducir al contrato de RENOVACIÓN lo requerido por el LOCADOR en cuanto a los intereses y a la garantía solicitada. Las condiciones del contrato suscripto en el 2016 deben mantenerse.

El caso planteado cumple con lo estipulado en los Art. 9° y 10° de la Res. DNCP 458/12:

- Las cláusulas del contrato no serán modificados, salvo el monto y la forma de pago —Gs. 8.000.000 mensual y el cobro por ejercicio fiscal adelantado, fijándose el siguiente pago para el ejercicio fiscal 2018—, cuestión permitida al tratarse de una condición más beneficiosa para el locatario.
- Al aumentar el monto del canon mensual, se establece el abono del complemento de la garantía por Gs. 1.307.000.
- Tampoco se ha llevado a cabo acto de apertura ni evaluación de ofertas, tratándose de una propuesta con el locatario actual.

Según el inciso b) del Art. 6° de la Resolución analizada:

- Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación se basan en la necesidad de continuar contando con espacios físicos para las oficinas de la Dirección UNE Sembrando Oportunidades, dirección que cuenta con varias dependencias y una cantidad importante de funcionarios (aproximadamente 45), contando además con un importante volumen de mobiliarios, equipos informáticos y documentación.
  Es por ello que, tratándose el inmueble hoy analizado de un espacio amplio, adecuado y acondicionado para el fin de la SENAVITAT en relación al área mencionada, se solicita la renovación del contrato vigente.

- Según lo planteado por el locatario actual el canon mensual será de Gs. 8.000.000, y el complemento de la garantía de Gs. 1.307.000 y según la forma de pago requerida, se deberá abonar un primer pago de Gs. 41.307.000 en el 2017, por adelantado, y un segundo pago en el 2018, por adelantado y una vez aprobada la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente a dicho ejercicio fiscal.

- En cuanto a la relación costo-beneficio, el monto de la locación se halla dentro de los promedios correspondientes a la zona de ubicación, atendiendo a sus dimensiones como al estado mismo del espacio en cuestión. De este modo, se cuenta con la conformidad de la Dirección UNE Sembrando Oportunidades, dependencia administradora del contrato actual.

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

SECRETARÍA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo el futuro hoy

Misión: Somos la institución Pública respansable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

Unidad Operativa de Contrataciones

Se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la realización de la renovación, conforme se observa en el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria de Cumplimiento N° 273/2017.

Por lo tanto, el presente proceso reúne las condiciones establecidas en la normativa que rige las contrataciones públicas, por lo que se recomienda a la Máxima Autoridad de Institución la emisión de resolución que autorice la RENOVACIÓN del presente contrato de locación. Se anexan antecedentes.

Atentamente.

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT

A: Secretaría General.

ABG. GUSTAVO BERNI
Director Interino
UOC - SENAVITAT
31.07.17

SECRETARIA GENERAL
Sandra Cáceres
(OS) Secretaría General
SENAVITAT
FECHA: 31-07-17
FIRMA: