Aduana
Paraguay

URGENTE

RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN N° 02/2016 Y 35/2017, SUPCRIPTOS CON LAS FIRMAS SANTIAGO S.A. E INMOBILIARIA CENTRAL S.A.-

Asunción, 18 de setiembre de 2019.-

DICTAMEN UOC N° 84/19

SEÑOR DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

La Unidad Operativa de Contrataciones se dirige respetuosamente a usted, con referencia a la Nota DSG N° 55/19 de fecha 18 de julio de 2019 del Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Coordinación de Recursos Administrativos, por la cual se solicita RENOVACIÓN de los Contratos de Locación N°s 02/2016 y 35/2017, suscriptos por la DNA con las firmas SANTIAGO S.A. e INMOBILIARIA CENTRAL S.A., respectivamente, en el marco de la adjudicación de Procesos de Locación de Inmuebles Determinados, de conformidad a lo establecido en el Artículo 47° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y la Resolución DNCP N° 1.494/2018.

Que la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", expresa en su **Artículo 46°** *"REAJUSTE DE CANON EN CONTRATOS CON PARTICULARES. En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente"*, y en su **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"*.

Que la Resolución DNCP N° 1.494/18 "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° 458/20112", expresa en su **Artículo 8°:** *"Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución…"*.

Que por Resolución DNA N° 773 de fecha 30 de diciembre de 2015, se adjudicó el llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS "ALQUILERES VARIOS" – ID N° 301.107, suscribiéndose el Contrato de Locación N° 02/2016 de fecha 02 de marzo de 2016, con la firma SANTIAGO S.A., para el alquiler del local destinado a ESPACIO FÍSICO PARA GUARDA DE VEHÍCULOS, EMBARCACIONES Y BASE OPERATIVA DEL COIA. Que por Resolución DNA N° 706 de fecha 29 de diciembre de 2017, se aprobó la renovación del citado Contrato de Locación N° 02/2016, suscribiéndose la primera Renovación de fecha 5 de marzo de 2018. La presente corresponde a la segunda renovación por el mismo periodo de 24 meses de contrato.

Que por Resolución DNA N° 461/17 de fecha 22 de agosto de 2017, se adjudicó el llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS N° 1/17 – ID N° 332.475, suscribiéndose el Contrato de Locación N° 35/2017 de fecha 12 de setiembre de 2017, con la firma INMOBILIARIA CENTRAL S.A., para el alquiler del local destinado a OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA DNA. La presente corresponde a la primera renovación por el periodo de 12 meses de contrato.

Abog. Pablo D. Pérez, Jefe
Departamento de Adjudicaciones, Contrato y Garantías
Coordinación de Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección de Administración de Finanzas

CP. CARLOS MARTINEZ
COORDINADOR - UOC
D.A.F. - D.N.A.

Aduana
Paraguay

Al respecto, el Departamento de Servicios Generales a través de su Nota N° 55/2019, indica que solicita la renovación de los Contratos de Locación N°s 02/2016 y 35/2017, suscriptos por la DNA con las firmas SANTIAGO S.A. e INMOBILIARIA CENTRAL S.A., respectivamente, teniendo en cuenta que para el desarrollo de las actividades de las dependencias es necesario contar con espacios físicos adecuados tal como los lugares que actualmente se encuentran siendo ocupados y considerando que los mismos reúnen las características necesarias para garantizar la seguridad y comodidad de los funcionarios como del público en general que acude ante dichas dependencias, así como para el resguardo de los bienes y equipos que son indispensables para el cumplimiento de los objetivos misionales de la institución, resultando necesario recurrir a las normativas legales vigentes para la renovación de los citados contratos de locación.

Que en relación al Contrato N° 02/2016 de fecha 02 de marzo de 2016, por nota de fecha 30 de julio de 2019, la firma SANTIAGO S.A. manifestó su conformidad para la renovación del contrato N° 02/16, por el mismo monto mensual, acordado en la primera renovación, en **GUARANÍES TREINTA Y OCHO MILLONES (G. 38.000.000.-)**, IVA Incluido, totalizando la suma de **GUARANÍES NOVECIENTOS DOCE MILLONES (G. 912.000.000.-)**, IVA Incluido, por el plazo de 24 meses de contrato *(desde el 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre 2021)*. Corresponde a espacio físico para guarda de vehículos y embarcaciones, resulta necesario a los efectos de la conservación de los vehículos, embarcaciones, así como, la utilización del predio como base operativa de la Coordinación Operativa de Investigación Aduanera. La misma cuenta con un Galpón Principal de 25m x 40m x 15m de altura con 1.000m2 de superficie, piso y columnas de cemento con cuatro niveles de cunas p/ embarcaciones en guardería. Bahía cerrada (laguna propia con salida al Río Paraguay), para amarres de las embarcaciones patrulla, para todo tipo de servicios y asistencias, así como, con muelle tipo espigón de piedras sobre el Río Paraguay y muelle flotante dentro de la laguna para embarque/desembarque. Asimismo, cuenta con estacionamiento al aire libre con piso de cemento utilizable para taller de embarcaciones, estacionamiento de rodados con entrada principal vehicular, preparado para el ingreso de camiones de gran porte y maquinaria pesada. Otros componentes de la infraestructura, como ser talleres de reparaciones de lanchas de aluminio y fibra de vidrio. Finalmente, cuenta con un galpón taller de 22m x 30m x 12m de altura con 650m2 de superficie, con dos depósitos cerrados, baño y salida vehicular, utilizadas también como oficinas.

Que en relación al Contrato N° 35/2017 de fecha 12 de setiembre de 2017, por nota de fecha 18 de setiembre de 2019, la firma INMOBILIARIA CENTRAL S.A. manifestó su conformidad para la renovación, por el monto mensual incluido expensas de **GUARANÍES VEINTE Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (G. 29.767.500.-)**, IVA Incluido, totalizando la suma de **GUARANÍES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL (G. 357.210.000.-)**, IVA Incluido, por el plazo de 12 meses de contrato *(desde el 01 de octubre de 2019 al 30 de setiembre 2020)*. Con el ajuste del canon mensual en el orden del cinco por ciento (+5%), con relación a los montos mensuales para el periodo 2018-2019, el cual se considera razonable en razón a las prestaciones del local que se adecuan a las necesidades de las dependencias, al plazo de renovación de 12 meses y que no resulta superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente, conforme lo dispone el citado Art. 46° de la Ley 2051/03. Corresponde al alquiler del piso 3° y 4° del Edificio Patria, para uso de dependencias administrativas como las "Direcciones de Relaciones Internacionales y de Planificación y Desarrollo Institucional de la DNA".

Abog. Pablo D. Pérez, Jefe
Departamento de Adjudicaciones, Contrato y Garantías
Coordinación de Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección de Administración de Finanzas

CP. CARLOS MARTINEZ
COORDINADOR - UOC
D.A.F. - D.N.A.

Aduana
Paraguay

Que en cuanto a los motivos por los cuales los inmuebles seleccionados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante se cita:

2.1 En este punto corresponde indicar que si bien la Dirección Nacional de Aduanas ha procedido a adquirir en el presente ejercicio fiscal parte del EDIFICIO ARASÁ, solo ha paliado parcialmente el problema de falta de espacio físico propio para el funcionamiento de sus dependencias, teniendo en cuenta que gran parte de los pisos adquiridos ya estaban ocupados por la Dirección de Fiscalización, además, fueron trasladados otras dependencias en el marco de la ejecución del "Proyecto de Restauración del Edificio Histórico del Puerto de Asunción" encarado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones. En dicho contexto, se autorizan realizar obras de gran envergadura en el edificio principal del Puerto de Asunción, el cual alberga en el ala izquierda las principales dependencias de la Dirección Nacional de Aduanas, cedido mediante un convenio firmado con la Administración Nacional de Navegación y Puertos y considerando que la Institución, además de no contar con sede propia, tampoco se encuentra entre las instituciones beneficiadas con los nuevos edificios a ser construidos, lo que agravó en mayor medida la falta de espacio físico.

2.2 Que en tal sentido, la construcción de un local propio que albergue a las dependencias de la DNA, se ha venido postergado por varios años, en principio porque dicho proyecto requiere de una aprobación previa por parte de la Municipalidad de Asunción, cuya aprobación a su vez requiere que el proyecto prevea un estacionamiento de vehículos, lo que en puridad significa la compra de otro predio o inmueble a ser destinado a dicho efecto. En tal sentido se debe tener en cuenta el procedimiento de adquisición de un bien inmueble, establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su artículo 43 dispone: *"Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional..."* Esto implica que el procedimiento para la adquisición de inmuebles por parte de la Dirección Nacional de Aduanas está supeditado a la aprobación por parte del Poder Legislativo a través de una Ley, además el costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentra el referido proyecto del edificio propio, es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios. Y en segundo término, por la urgente adquisición de los citados pisos del Edificio Arasá, a causa de la reconversión del Puerto.

2.3 Que por lo expuesto corresponde la renovación de la locación de inmuebles determinados, considerando que optando ante la alternativa señalada en el punto anterior, la misma conlleva tiempos considerables que demandan los trámites administrativos y mientras son sustanciados necesariamente deben seguir funcionando dichas oficinas por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable seguir los contratos de locación hasta tanto se concluyan otros procesos o modalidades de adquisición, así como la obtención de los creiditos presupuestarios.

2.4 Asimismo, de considerar otras alternativas de locación, por tratarse de oficinas públicas, necesariamente deben establecerse mecanismos de publicidad que hagan conocer al público en general sobre las nuevas instalaciones o locales donde funcionarán las mismas, asimismo, esta publicidad debe realizarse con un tiempo prudencial de antelación y con la suficiente diversidad para que llegue a la mayoría de la opinión pública interesada, con el costo que implicaría la publicación masiva con destaque relevante en los medios escritos de comunicación.

Abog. Pablo D. Pérez, Jefe
Departamento de Adjudicaciones, Contrato y Garantías
Coordinación de Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección de Administración de Finanzas

CP. CARLOS MARTINEZ
COORDINADOR - UOC
D.A.F. - D.N.A.

2.5 Otro costo que implicaría el cambio o adquisición de otro bien serían los gastos por la mudanza de bienes muebles de la institución del local actual a la nueva sede en caso de concretarse otra modalidad que no sea alquiler de los citados locales.

2.6 También se deben considerar las inversiones en cableados, equipamiento en redes, telefonía IP, Internet y relojes biométricos para el registro de la asistencia de los funcionarios que prestan servicios en las reparticiones de referencia, que implicaron elevados costos y cuyo cambio acarrearía gastos innecesarios y bastante elevados para la institución.

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos técnicos y legales, la Coordinación de la Unidad Operativa de Contrataciones Públicas, recomienda autorizar la renovación de los Contratos N° 02/2016 y 35/2017, de conformidad al siguiente detalle:

CUADRO DE PRECIOS - CONTRATOS RENOVADOS					
DEPENDENCIA	LOCADOR	CONTRATO N°	MONTO MENSUAL (IVA Incluido)	PLAZO VIGENCIA	MONTO TOTAL (IVA Incluido)
Espacio físico para guarda de Vehículos, Embarcaciones y Base Operativa del COIA	SANTIAGO S.A.	02/2016	38.000.000	24	912.000.000
Oficinas Administrativas	INMOBILIARIA CENTRAL S.A.	35/2017	29.767.500	12	357.210.000

Es nuestro Informe.

Abog. Pablo D. Pérez, Jefe
Departamento de Adjudicaciones, Contrato y Garantías
Coordinación de Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección de Administración de Finanzas

CP. CARLOS MARTINEZ
COORDINADOR - UOC
D.A.F. - D.N.A.