Ministerio de
URBANISMO,
VIVIENDA Y HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

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

DICTAMEN UOC N° 18/21

De : **LIC. ANTONIO SOSA – JEFE DE CONTRATOS Y GARANTIAS**
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Para : **Lic. ROCIO ACOSTA – Directora**
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Fecha : **12 de agosto de 2021**

Asunto : SEGUNDA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN SUSCRIPTO CON LA SEÑORA ANA SOLTYS ZYRYJ, "CONTRATO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA AGENCIA REGIONAL DE ENCARNACIÓN".

Me dirijo a Usted, en relación al Memorando DIAR 183/2021, a fin de elevar Dictamen referente al proceso de RENOVACIÓN del Contrato de Locación de Inmueble, solicitado por la Encargada de Despacho de la Agencia Regional N° 1 con la conformidad de la Dirección de Agencias Regionales.

ANTECEDENTES.

En fecha 22 de agosto de 2017, la SENAVITAT (hoy día MUVH) suscribió un contrato de alquiler con la Sra. ANA SOLTYS ZYRYJ, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N°. 004-17 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA AGENCIA REGIONAL DE ENCARNACIÓN", ID N° 331.311, por un plazo de 24 meses a partir del 22 de agosto de 2017 hasta el 21 de agosto de 2019.

En fecha 10 de setiembre de 2019, MUVH (anteriormente SENAVITAT) suscribió la Primera Renovación del Contrato de alquiler con la Sra. ANA SOLTYS ZYRYJ, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N°. 004-17 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA AGENCIA REGIONAL DE ENCARNACIÓN", ID N° 331.311, por un plazo de 24 meses a partir del 22 de agosto de 2019 hasta el 21 de agosto de 2021.

En fecha 07 de julio de 2021, la Dirección de Agencias Regionales, mediante Memorando DIAR 183/2021 solicita requerir el consentimiento a la propietaria para la RENOVACIÓN del contrato de alquiler, la propietaria (Sra. ANA SOLTYS ZYRYJ) en fecha 15 de julio del 2021 ingres una Nota de Conformidad de seguir alquilando su propiedad al MUVH en las mismas condiciones contractuales por un lapso de 2 años, que sería con vigencia desde el 22 de agosto del 2021 hasta el 21 de agosto de 2023.-

En fecha 19 de julio de 2021, la UOC por Memorando UOC N° 547/21 solicitó Certificado de Disponibilidad Presupuestaria a la Dirección General de Administración y Finanzas y por su intermedio al Departamento de Planificación y Presupuesto, que en fecha 22 de julio de 2021 por

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

Memorando MDPPP 238/21 remite CDP N° 104/2021 por el monto de Gs. 13.200.000 (Guaraníes Trece Millones Doscientos Mil), para el Ejercicio Fiscal 2021, y Constancia de Plurianualidad para los Ejercicios 2022 y 2023.

DICTAMEN

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

Resolución DNCP N° 1494/2018 del 25/04/2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación y renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecido en el Artículo 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012

Además el proceso se encuadra dentro de lo establecido en el Artículo 13° de la Resolución DNCP N° 2113/21, que establece:

Artículo 13. Renovación de Contrato

Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Cabe señalar que la solicitud efectuada se encuentra enmarcada en la Resolución DNCP N° 1494/21, en su Art. 9° que dice… deberán remitirse para los casos de renovación de Contratos de Locación… inc. a) Dictamen justificativo en los términos del inciso a) Artículo 4° de la presente Resolución y del Articulo 47° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que deberá contemplar 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."

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
U.O.C. - MUVH

En atención a lo dispuesto, la Dirección de Agencias Regionales en fecha 11 de agosto de 2021, ha expedido los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos.

Además, el caso planteado cumple con lo estipulado en el Art. 9° de la Res. DNCP 1494/18: Se trata de la segunda renovación.

Las cláusulas del contrato no serán modificadas.

En cumplimiento a lo estipulado en el inciso a) del Art. 11° de la Resolución analizada se informa que:

Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación se basan en la necesidad de contar con un lugar donde la agencia regional cumpla con sus funciones, mencionadas en el Memorando DIAR 206/2021, que menciona: En cuanto a la relación costo-beneficio, realizando una breve síntesis de la relación costo beneficio entre las opciones de adquirir un inmueble, se observa que resulta más conveniente para los intereses del Ministerio la opción de renovación de contrato de arrendamiento, ya que no se dispone de los recursos para adquisición de un inmueble propio de esa naturaleza, lo cual se constituye en razón principal para la renovación del contrato. Asimismo un proceso de adquisición o construcción de una sede propia llevaría un periodo de tiempo más extenso y estaría sujeto a una disponibilidad presupuestaria mayor. Es importante mencionar que el monto del alquiler queda invariable en Gs. 3.300.000, y el mismo no ha sufrido variación alguna con relación al precio pactado en el contrato vigente que data del año 2017, por lo cual el costo mensual permanecerá invariable por un periodo de 2 años, constituyendo un beneficio para el MUVH en cuanto a permanecer en el mismo sitio al mismo costo durante un significativo periodo de tiempo.

Según lo planteado por el locatario actual y lo solicitado por la Dirección de Agencias Regionales, no se observa modificación alguna en cuanto a las cláusulas del Contrato.

Los funcionarios de la UOC en virtud a la Resolución DNCP N° 1494/18, han realizado la verificación del lugar en situ en fecha 01 de mayo del 2021, verificando que las condiciones e ubicación del mismo están acorde al Contrato N° 25/19, tiene una ubicación de fácil acceso, que ayuda a los beneficiarios y personas en general que necesiten de consultas.

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.

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto interino
UOC - MUVH