DICTAMEN UOC Nº 03/2012

Asunción, 29 de febrero de 2012

SEÑORA DIRECTORA GENERAL

Me dirijo a Ud. respecto a la renovación de contratos de arrendamiento de estacionamiento y edificios para oficinas, solicitada por la Unidad Coordinadora del Programa PAYSRI BID 2222/OC-PR, mediante memorando identificado con la denominación PAYSRI/OC-PR ADC Nº 023/2012 de fecha 13 de febrero de 2012.

1. Antecedentes

Conforme al citado documento, la Unidad Coordinadora ha solicitado la renovación del contrato de locación concerniente al edificio de oficinas en la que actualmente tiene su sede la citada Coordinación.

Según se lee en los antecedentes, el inmueble aludido es arrendado al **Ing. Rodrigo Ernesto Campos Cervera Boller,** con **RUC Nº 350649**, se halla ubicado en la calle Eligio Ayala entre Estados Unidos y Tacuary, Distrito de San Roque, Lote Nº 19, Manzana 0002, Cte. Cte. Catastral Nº 12.0002.19 y 12.0035.19. El proceso inicial de contratación corresponde al **Orden PAC Nº 204314**, **Expediente DNCP Nº 338940**, cuya adjudicación fue dictada mediante **Resolución Senasa Nº 991/10** de fecha 1 de diciembre de 2010, dando como resultado la suscripción del **Contrato Nº 65/10**, por un periodo de **quince (15) meses** que abarca desde el 1 de diciembre de 2010 hasta el 29 de febrero de 2012, por un valor total de **Guaraníes cien millones quinientos mil (G. 100.500.000.-)**. Resultado de dicho proceso fue obtenido el **Código de Contratación Nº LC-12008-10-19000.**

Respecto a los motivos esgrimidos para la locación de determinado inmueble, el **Dictamen UOC Nº 04/2010** justificaba que «*De acuerdo a lo manifestado, es intención de esa repartición* (Unidad Coordinadora del Proyecto) *tomar en locación el edificio propiedad del **Ing. Rodrigo Campos Cervera Boller**, teniendo en cuenta que, según se expone su solicitud, lo siguiente: "i) Ubicación cercana a la Sede Central del SENASA, lo cual permitirá que el flujo de las documentación entre la UCP y las dependencias del SENASA sea más fluida; ii) Infraestructura edilicia acorde a lo requerido para el correcto funcionamiento de la UCP, considerando el espacio físico; iii) El canon mensual de (Gs. 6.700.000) Guaranies seis millones setecientos mil, en concepto de locación se encuentra dentro del promedio de la zona y ubicación para este tipo de inmuebles" (sic). Según se desprende del Informe de Avalúo de la propiedad, la misma cuenta con un (1) salón multiuso, cuatro (4) habitaciones y cuatro (4) baños en su planta baja y dos (2) salones multiuso, una (1) habitación y dos (2) baños en su planta alta. Ofrece además el propietario cinco (5) espacios para aparcar, en el local denominado Estacionamiento Eligio Ayala, ubicada en la misma calle, propiedad del grupo familiar"*».

Con relación al costo del mismo, se expone que, según lo expuesto por la firma, la misma tendría un incremento en el canon mensual, conforme a las reglamentaciones vigentes, hecho que será analizado mas adelante.

MINISTERIO DE SALUD PUBLICA Y BIENESTAR SOCIAL * S.E.N.A.S.A. * DPTO. CONTRATACIONES Y ADQUISICIONES U.O.C.

Brenda Delgadillo Vester
Dpto. de Contrataciones y Adquisiciones
U.O.C.-SENASA

2. Análisis de la cuestión

Conforme a lo actuado, corresponde establecer si la solicitud de renovación se ajusta a las normativas vigentes comprendidas en la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley de Contrataciones Públicas prevé la renovación[1], 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, hasta por dos periodos consecutivos, sujetándose a los principios enumerados en el **Art. 4° de la Ley de Contrataciones Públicas**. En este punto, cabe acotar que la presente solicitud de renovación corresponde a la primera.

De la misma forma, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) ha ampliado la normativa respecto a la renovación de contratos determinando que las cláusulas de los contratos de renovación no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario[2].

En base al canon mensual fijado, la adjudicación de los procedimientos de locación citados en los antecedentes fue llevada a cabo por adjudicación directa[3] (hoy día, conforme al **Art. 3° de la Resolución Nº 458/2012**[4], el proceso es denominado *"Locación de Inmuebles"*) debido a que los precios obtenidos se enmarcan dentro de los límites previstos para tal modalidad[5], entiéndase, por debajo de los **mil (1.000) jornales mínimos mensuales**, conforme por lo cual se ha seguido el procedimiento establecido en la mencionada **Resolución UCNT Nº 59/07**[6]**, Art. 6°.**

2.1 Periodo de renovación

Antes de analizar el costo, corresponde analizar el periodo de renovación, ya que la solicitud emanada de la UCP PAYSRI BID 2222/OC-PR, solicita la renovación por un periodo de **dieciséis (16) meses**.

La normativa vigente sobre locaciones sólo contempla la renovación *"hasta por dos periodos consecutivos"*, entendiendo por *"periodo"* como un *"espacio temporal con cierta semejanza o coincidencia de circunstancias o ciclo"*[7], y siendo ya este determinado por el **Contrato Nº 65/2010** en **quince (15) meses**, la renovación por **dieciséis (16) meses** implicaría el aumento del plazo o periodo contractual inicial y tal situación no se halla autorizada, ni prevista en la normativa. Por tanto, se conviene en mantener el periodo contratado de **quince (15) meses**.

---

[1] Art. 47° de la Ley Nº 2051/03.
[2] Art. 8°, Resolución UCNT Nº 59/07.
[3] Art. 6°, Resolución UCNT Nº 59/07.
[4] Esta resolución de fecha 14 de marzo de 2012, en su Art. 1° en concordancia con el Art. 17°, deroga la Resolución UCNT Nº 59/07.
[5] Art. 44°, Ley Nº 2051/03 y Art. 3°, Resolución UCNT Nº 59/07.
[6] Esta disposición estará vigente hasta el 18 de marzo de 2012.
[7] OSSORIO, M. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.*

Brenda Delgadillo Vester
Dpto. de Contrataciones y Adquisiciones
U.O.C.-SENASA

2.2 Costo

Respecto al costo mensual, los representantes de la UCP PAYSRI BID 2222/OC-PR ha informado lo siguiente "*en reuniones previas con el titular del inmueble hemos acordado un monto mensual de alquiler de Gs. 7.000.000.- (Guaraníes Siete Millones) IVA Incluido pagaderos a finales de cada mes*"[8]. Considerando el costo fijado en el periodo anterior de **Guaraníes Seis Millones Setecientos Mil (G. 6.700.000)**, la nueva mensualidad propuesta con su incremento de **Guaraníes Trescientos Mil (G. 300.000)** representaría un aumento del **4,5% (cuatro punto cinco por ciento)**. Con este incremento el valor total contractual ascendería a unos **Guaraníes Ciento Cinco Millones (G. 105.000.000)** por un espacio de **quince (15) meses.**

Ante esta situación y a los efectos de dar cumplimiento al **Art. 46° de la Ley N° 2051/03**, resulta necesario proceder al cálculo del **Índice de Precio al Consumidor (IPC)** publicadas por el Banco Central del Paraguay (BCP). De acuerdo al Informe de Inflación del mes de enero de 2012, sobre la base de Diciembre de 2007 (2007=100), tenemos que el IPC para el rubro de ***"Alojamiento, agua, electricidad y otros"***, correspondiente al mes de **diciembre de 2010** –mes de inicio de la vigencia del contrato marco- arrojaba un índice de **115,5,** mientras que el correspondiente a **enero de 2012**, es de **125,6.** Con lo cual tomando como nueva base el índice de **diciembre de 2009**, la variación desde la nueva base a **enero de 2012**, **arroja un índice de variación de 8,7% (ocho punto siete por ciento)**, con lo cual se deduce que el incremento solicitado es inferior al índice de referencia. De esta forma se da conformidad a los requisitos necesarios fijados en el artículo mencionado para el reajuste del canon, a saber: contrato de locación de un plazo mayor a un año y variación menor al Índice de Precios publicados por el Banco Central del Paraguay (BCP).

2.4 Disponibilidad presupuestaria

De acuerdo a los montos estipulados, se pevé como valor a devengar en el presente ejercicio la suma de **GUARANÍES SETENTA MILLONES (G. 70.000.000)**, suma a ser imputada en el Objeto del Gasto 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto asignado al Proyecto PAYSRI BID 2222/OC-PR, del Ejercicio Fiscal 2012, y el saldo a imputarse en el Presupuesto del Ejercicio Fiscal 2013, una vez aprobado por Ley.

Se propone la renovación de los contratos, en los plazos y cánones expuestos ut supra, con base en los fundamentos expuestos.

MINISTERIO DE SALUD PUBLICA Y BIENESTAR SOCIAL
DPTO. CONTRATACIONES Y ADQUISICIONES
U.O.C.
S.E.N.A.S.A.

BRENDA DELGADILLO VESTER
Responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones

[8] Memorandum PAYSRI/OC-PR ADC N° 023/2012, párrafo segundo.