DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

DICTAMEN N° 361 /2020. -

Ref.: MEI No. 111-143/2020 – *"Solicitud de informe sobre el vencimiento de los contratos de alquileres".*

Asunción, 28 de Mayo de 2020.

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS:

Con relación a la solicitud de dictamen jurídico, remitido por la Dirección General de Administración y Finanzas, en el marco de las renovaciones de los siguientes contratos: **Contrato No. 014/2019** - ID No. 363.109 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 2*** – **DISTRIBUIDORA ROQUE PEDRO S.A.C.I.**, **Contrato No. 016/2019** - ID No. 363.109 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 3 – LAND C.I.S.A.***, **Contrato No. 017/2019** - ID No. 363.109 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 15 – LAND C.I.S.A.***, **Contrato No. 018/2019** - ID No. 363.109 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 16 – LAND C.I.S.A.***, **Contrato No. 019/2019** - ID No. 363.109 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 17 – LAND C.I.S.A.***, **Contrato No. 020/2019** - ID No. 363.109 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 18 – LAND C.I.S.A.***, **Contrato No. 021/2019** - ID No. 348.270 – *RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PLANTA BAJA DEL EDIFICIO PLANETA I – SRA. TAMARA MARTINCICH VAESKEN,*** **Contrato No. 022/2019** - ID No. 348.270 – *RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO I EDIFICIO PLANETA I – SRA. KARINA IRMA MARTINCICH VAESKEN,*** **Contrato No. 023/2019** - ID No. 348.270 – *RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 3 EDIFICIO PLANETA I – SR. EDGAR ARANDA FRANCO,*** **Contrato No. 024/2019** - ID No. 348.270 – *RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 5 EDIFICIO LIDER VI – DR. ANGEL DEVACA PAVON,*** **Contrato No. 028/2019** - ID No. 365.842 – *ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE* – ***PISO 5 EDIFICIO PLANETA I – SR. OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE,*** al respecto esta Asesoría Jurídica manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes:

Por Memorando No. 049/2020, de fecha 11 de mayo de 2020, el Departamento de Licitaciones y Contrataciones Directas informa a la Dirección de Contrataciones sobre la aproximación del vencimiento de los siguientes Contratos: No. 014/2019, No. 16/2019, No. 17/2019, No. 18/2019, No. 19/2019, No. 20/2019, No. 21/2019, No. 22/2019, No. 23/2019, No. 24/2019, No. 28/2019, a fin de tomar conocimiento y requerir su aprobación para iniciar los procesos de renovación de los alquileres de referencia.

A fs. 2/19 del presente expediente obra copia de los Contratos de alquiler de inmueble determinado, mencionados anteriormente.

Por Nota SG No. 22/2020 de fecha 13 de mayo de 2020, el Departamento de Servicios Generales, se dirige a la Dirección Administrativa, a fin de comunicar la necesidad de continuar alquilando las oficinas ubicadas en el Edificio Planeta I pisos PB,1, 2, 3 y 5; Inter EXPRESS piso 3, 15, 16, 17 y 18; LIDER V piso 5, considerando que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que reúna las condiciones para el normal funcionamiento de la Direcciones y Departamentos de la Institución, y además informa

Ver Nota Carmelita Torres de Ortiz Secretaria General

Patricia Martínez Aranda
Abogada
Matrícula 41.366

49 (cuarenta y nueve)

a. La expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.
b. La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.

b) Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento de locación.
c) Carta de Invitación Estándar con sus Anexos, debidamente completados.
d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

Artículo 8°. - Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley No. 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, 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 9°. - Los documentos que deberá remitirse para los casos de renovación de Contratos de Locación son:

a) Dictamen justificativo en los términos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Artículo 47 de la Ley No. 2051/2003.
b) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del Contrato.
c) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.
d) Copia del contrato suscrito.

Análisis y Conclusión:

Analizado el pedido de renovación de los contratos No. 014/2019, No. 16/2019, No. 17/2019, No. 18/2019, No. 19/2019, No. 20/2019, No. 21/2019, No. 22/2019, No. 23/2019, No. 24/2019, No. 28/2019, se tiene que, no existe impedimento legal para la renovación de los mismos de conformidad a lo dispuesto en la Resolución No. 1494/2018 que dispone que la renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos.

Por tanto, en base a las consideraciones legales señaladas, esta Asesoría Jurídica considera que corresponde dictar Resolución aprobando la renovación de los Contratos: No. 014/2019 – ID No. 363.109, No. 16/2019 - ID No. 363.109, No. 17/2019 - ID No. 363.109, No. 18/2019 - ID No. 363.109, No. 19/2019 - ID No. 363.109, No. 20/2019 - ID No. 363.109, No. 21/2019 – ID No. 348.270, No. 22/2019 - ID No. 348.270, No. 23/2019 - ID No. 348.270, No. 24/2019 - ID No. 348.270, No. 28/2019 – ID No. 365.842, de conformidad al Dictamen DC No. 006/2020 de la Dirección de Contrataciones.

Atentamente. -

Patricia Martínez Aranda
Abogada
Matrícula 41.366

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Secretaría General
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
SENAVE

Ing. Agr. María Carmelita Torres de Oviedo
Secretaria General

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS:

Se remite el presente dictamen, con el visto bueno pertinente, para proseguir con los trámites que correspondan.

Dr. MANUEL GUANES NICOLI, Titular
Dirección de Asesoría Jurídica

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Asunción, 26 de mayo del 2020

Dictamen DC N° 006/2020

Por el presente, elevo a consideración de la Dirección General de Administración y Finanzas, la justificación para la ***"RENOVACIÓN DE VARIOS ALQUILERES DEL SENAVE- EDIFICIO PLANETA I, EDIFICIO INTER EXPRESS y EDIFICIO LÍDER VI".***

El Locador, **SRA. TAMARA MARTINCICH VAESKEN**, da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Piso: Planta Baja del Edificio Planeta I**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0072-19/00, de la ciudad de Asunción, con 361,15 metros cuadrados de área exclusiva, e inventario general, que será destinado para oficina.

El Locador, **SRA. KARINA IRMA MARTINCICH VAESKEN,** da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Piso: Nº 1 del Edificio Planeta I**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0072-19-01-000, de la ciudad de Asunción, con una superficie de 322.06 metros cuadrados de área exclusiva, e inventario de mejoras generales, que será destinado para oficina"

El Locador, la firma **DISTRIBUIDORA ROQUE PEDRO S.A.C.I**, da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Piso N° 2, del Edificio Planeta I**, con Cta. Cte. Catastral N° 00001-11-0072-19-02-00, de la Ciudad de Asunción, con 321,80 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficina.

El Locador, **SR. EDGAR CEFERINO ARANDA FRANCO**, da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Piso N° 3, del Edificio Planeta I**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0072-19/03-00 y 11-0072-19/B-00, de la ciudad de Asunción, con 353 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficina, con ocho (08) cocheras en sub suelo dos.

El Locador, **SR. OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE**, da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Piso N° 5, del Edificio Planeta I**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-0072-19/05-00, distrito de la Catedral, de la Ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie de 330 mts cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas del SENAVE.

RECIBIDO D.A.F.
EXP. SENAVE Nº:
FECHA: 26 05 2020 HORA: 11:54
OBS.:

Econ. JULIO MEDINA GONZALEZ
Jefe
Departamento de Contratos y Garantías
DC - SENAVE

Lic. Jessica Bower
Auditor Interno - DGAF
SENAVE

El Locador, firma **LAND CISA,** da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Luis Alberto de Herrera N° 195 y Yegros del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Pisos N° 3, 15, 16, 17 y 18 del Edificio Inter Express**, con las siguientes superficies: 140 m2; 250 m2, 120m2, 115 m2 y 350 m2 respectivamente con Ctas. Ctes Catastrales Nos. 11-0055-06/03-02, 11-0055-06/15-01/15-02, 11-0055-06/16-02, 11-0055-06/17-03 y 11-0055-06/18-00 respectivamente, que serán destinados para oficinas del SENAVE.

El Locador, **SR. ANGEL DEVACA PAVON,** da su conformidad para la renovación de un inmueble de su propiedad situado en la calle Independencia Nacional e/ Humaitá del Distrito de Catedral de la ciudad de Asunción, Departamento Central e individualizado **Piso N° 5, Oficinas A y B del Edificio Líder VI**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-055-06/05-02, de la ciudad de Asunción, con 74 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficina.

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.-

a) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

Al respecto, el Departamento de Servicio Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite Nota N° 022/2020 en la cual solicita la Renovación de alquiler de los Pisos 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.

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 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.

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado de la presente Renovación para el presente ejercicio fiscal, se encuentra aprobada conforme a la Ley N° 6469/2020, en cuanto a la partida presupuestaria para cubrir el ejercicio fiscal 2021, se encontrará supeditada a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.

Abog. [illegible] MOLINA GONZÁLEZ
Jefe
Departamento de Contrataciones
DC - SENAVE

Edificio	Piso	Monto Mensual del Alquiler	Monto 2020	Monto 2021	Monto Total
Planeta I	PB	21.000.000	147.000.000	105.000.000	252.000.000
Planeta I	1	18.493.440	129.454.080	92.467.200	221.921.280
Planeta I	2	18.700.000	130.900.000	93.500.000	224.400.000
Planeta I	3	26.000.000	182.000.000	130.000.000	312.000.000
Planeta I	5	22.000.000	132.000.000	132.000.000	264.000.000
Inter Express	3	8.300.000	58.100.000	41.500.000	99.600.000
Inter Express	15	13.700.000	95.900.000	68.500.000	164.400.000
Inter Express	16	8.300.000	58.100.000	41.500.000	99.600.000
Inter Express	17	8.300.000	58.100.000	41.500.000	99.600.000
Inter Express	18	16.500.000	115.500.000	82.500.000	198.000.000
Lider VI	5	4.875.000	34.125.000	24.375.000	58.500.000
Totales			**1.141.179.080**	**852.842.200**	**1.994.021.280**

RENOVACION DE ALQUILER DE ACUERDO AL SIGUIENTE CUADRO:

Ítem	Edificio/Oficina	Sup. M2	Propietario	Vigencia del contrato
1	PISO PLANTA BAJA EDIF. PLANETA I	361,15	TAMARA MARTINCICH VAESKEN	12 (doce) meses
2	PISO 1 EDIF. PLANETA I	322,06	KARINA MARTINCICH VAESKEN	12 (doce) meses
3	PISO 2 EDIF. PLANETA I	321,80	DISTRIBUIDORA ROQUE PEDRO SACI	12 (doce) meses
4	PISO 3 EDIF. PLANETA I	353	EDGAR CEFERINO ARANDA FRANCO	12 (doce) meses
5	PISO 5 EDIF. PLANETA I	330	OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE	12 (doce) meses
6	PISO 3 EDIF. INTER EXPRESS	140	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses
7	PISO 15 EDIF. INTER EXPRESS	250	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses
8	PISO 16 EDIF. INTER EXPRESS	120	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses
9	PISO 17 EDIF. INTER EXPRESS	115	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses
10	PISO 18 EDIF. INTER EXPRESS	350	LAND C.I.S.A.	12 (doce) meses
11	PISO 5 EDIF. LIDER VI	74	ANGEL DEVACA PAVON	12 (doce) meses

Econ. JULIO MEDINA GONZÁLEZ
Jefe
Departamento de Contratos y Garantías
DC - SENAVE

c) MARCO LEGAL

Que dicho procedimiento se encuentra establecido en la Resolución N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y en el Art. 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° 006/2020, favorable para la ***"RENOVACIÓN DE VARIOS ALQUILERES DEL SENAVE-EDIFICIO PLANETA I, EDIFICIO INTER EXPRESS y EDIFICIO LÍDER VI"***, en virtud a la Resolución N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y el Art. 47 la Ley 2051/03.

Es mi dictamen.

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
Dirección de Contrataciones
DC
SENAVE

P/A Econ. **Juan Carlos Jiménez**
Director

Econ. JULIO MEDINA GONZÁLEZ
Jefe
Departamento de Contratos y Garantías
DC - SENAVE