DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
DICTAMEN DC N° 037/2022

Asunción, 05 de diciembre de 2022.

Que, conforme a los antecedentes arrimados a esta dependencia y en atención al Marco Normativo de las Disposiciones Legales y Reglamentarias, establecidas en la Constitución Nacional, Ley 2051/2003 y su Decreto Reglamentario, que facultan a entender a la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones (U.O.C.) en las cuestiones relativas a Contrataciones de bienes, Servicios y Locación, se emite el presente Dictamen.

OBJETO

- Solicitud de Locación de Inmueble Determinado ad-referéndum a favor de la firma **ESTUDIO JARITON S.A.** del local planta baja y sub suelo uno, del Edificio AYFRA, destinado para sede del Vice Ministerio de Protección de los Derechos de las Mujeres, del Ministerio de la Mujer.
- La Dirección de Contrataciones del Ministerio de la Mujer, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7° del Decreto N° 2.992/2019, que reglamenta la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", procede a emitir el presente dictamen, para la solicitud de Locación de Inmueble Determinado ad-referéndum destinado para las oficinas de la sede del Vice Ministerio de Protección de los Derechos de las Mujeres, del Ministerio de la Mujer, en planta baja y cocheras en el 2° subsuelo, considerando los siguientes aspectos:

ANTECEDENTES:

- **Memorándum N° 257/2022** de fecha 08.09.2023 solicitud de informe de fundamentación para locación de inmueble determinado para Sede del Viceministerio de Protección de los Derechos de la Mujer, VPDM, dependiente del Ministerio de la Mujer.

- **Memorándum N° 329/2022**, de fecha 14/09/2022 de la encargada de despacho del Viceministerio de Protección de los Derechos de la Mujer, Dirección General Contra toda Forma de Violencia, referente al **Informe de Fundamentación** de locación para la Sede del Viceministerio de Protección de los Derechos de la Mujer, dependiente del Ministerio de la Mujer.

- **Dirección de Contrataciones** vía correo electrónico de fecha 08.11.22, se remite a la firma el interés de esta cartera de estado de ratificar dar continuidad al alquiler, se solicita precios del alquiler , se oficializada por nota **MINMUJER/DM/SG N° 537** de fecha 15.11.2022 a la firma ESTUDIO JARITON S.A., solicitando conformidad, costos y condiciones para dar inicio a la solicitud de locación de Inmueble –Determinado Ad Referéndum para el ejercicio fiscal 2023., situado en el Edificio Ayfra sobre la calle Presidente Franco esquina Ayolas de la ciudad de Asunción.

- **Nota de contestación de la firma ESTUDIO JARITON S.A.**, de fecha11.11.2022, dando precio de alquiler para el ejercicio fiscal 2023.

Abog. y Esc. Princesa Lezcano
Asesora
Dirección de Contrataciones
Ministerio de la Mujer

MARCO LEGAL:

- **Constitución Nacional**
- **Ley N° 2051/03** "De Contrataciones Públicas";
- **LEY 3439** – Que modifica la Ley N° 2051/03 'de Contrataciones Públicas" y establece la Carta Orgánica de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.
- **Decreto Nº 2.992/2019** "Que reglamenta la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas";
- **Ley N° 4675/12** "Que eleva al rango de Ministerio a la Secretaria de la Mujer de la Presidencia de la República";
- **Resolución DNCP N°4441/2021** "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° 2113/2021.

ANÁLISIS:

La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en la Sección Tercera - De la Locación de Bienes Inmuebles a partir del Art. 44° en adelante, establece el proceso de locación de inmueble, que expresa: "Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa."

Que, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, "Por la cual reglamenta el proceso de locación y renovación de locación de bienes inmuebles establecidos en el Artículo 44° de la Ley 2051/2003, emite la Resolución DNCP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES" la cual actualiza los procedimientos de locación en sus distintas clasificaciones y abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.

- Que, establecidos las bases legales precedentemente, nos remitimos al Memorándum N° **329/2022 de fecha 14.09.2022, del Viceministerio de Protección de los Derechos de las Mujeres (VPDM)**, referente al **Informe de Fundamentación** de locación, que manifiesta cuanto sigue; "Por la presente me dirijo a Usted a los efectos de dar cumplimiento al memorándum de la Dirección de Contrataciones, en el cual solicita un informe de fundamentación sobre el uso de las dependencias…(sic)
- Que, se informa de las oficinas que funcionan en estas dependencias; tales como la Dirección General Contra toda Forma de Violencia, así como también el Servicio de Atención a la Mujer –SEDAMUR, la cual presta los servicios de contención a mujeres en situación de violencia, apoyo psicológico, orientación legal y asistencia social en un horario de 07.00 a 15.00 horas de lunes a viernes. Atendidas por profesionales Psicólogas, Abogadas, Asistentes sociales quienes cumplen un rol crucial en la contención y primer apoyo inmediato a las usuarias y victimas quienes recurren a ser contenidas por las situaciones de las circunstancias, además considerar que las oficinas se encuentran en una ubicación estratégica, de fácil acceso para todo público y de contar con varias unidades de transporte público que circulan por frente de la institución.
- Que, por Nota MINMUJER/DM/SG N° 537/2022 de fecha 15/11/2022, remitida a la firma ESTUDIO JARITON S.A, solicitando desde esta cartera de estado continuar con la Locación de inmueble, a fin de cumplir con los objetivos y necesidades de este Ministerio, conforme a la Disponibilidad Presupuestaria,

Abog. y Esc. Princesa Lezcano
Asesora
Dirección de Contrataciones
Ministerio de la Mujer

con el objeto de solicitud de locación ad-referéndum para sede del Viceministerio de Protección de los Derechos de las Mujeres dependiente del Ministerio de la Mujer para el ejercicio fiscal 2023.

- Que, mediante Nota respuesta de fecha 11 de noviembre de 2022, la firma ESTUDIO JARITON S.A, remite condiciones de alquiler para el año 2023, manifestando las siguientes condiciones que el precio de alquiler para el siguiente periodo será de GS. 5.997.100. (guaraníes cinco millones novecientos noventa y siete mil cien), sub total de Gs. 75.041.778. (guaraníes setenta y cinco millones cuarenta y un mil setecientos setenta y ocho) en la tasa de 5% más la suma de Gs. 1.392.000. (guaraníes un millón trecientos noventa y dos mil), en concepto de expensas comunes, total anual Gs. 91 745.778. (guaraníes noventa y un millones setecientos cuarenta y cinco mil setecientos setenta y ocho), a partir del 1° de enero 2023 al 31 de diciembre de 2023.
- Que, en ese contexto el Art. 46. REAJUSTE DE CANON EN CONTRATOS CON PARTICULARES de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, establece; 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.
- Que, así también el Art. 98. "Locación de inmuebles", del Decreto N° 2992/2019 "Por la cual reglamenta la Ley 2051/2003, De contrataciones Públicas, y su Modificatoria la Ley 3439/2007, establece; "En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble.
- Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato".
- Que, es oportuno mencionar la LEY Nº 6873/22 Que Aprueba el Presupuesto General de la Nación para el ejercicio Fiscal 2022, en su Artículo 182, párrafo tercero y cuarto establece; "La suscripción de los contratos u órdenes de compra, estará sujeta a la obtención de la efectiva disponibilidad presupuestaria". En estos casos, se suspenden los plazos de suscripción de contrato del Artículo 36 de la Ley Nº 2051/2003 "De contrataciones Públicas".
- Que, Artículo 14.- DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA, de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, menciona "No podrá comprometerse pago alguno que no se encuentre expresamente previsto en el Presupuesto General de la Nación o en el Presupuesto Municipal respectivo o determinado en ley u ordenanza posterior. Sólo podrán adjudicarse o contratarse adquisiciones, locaciones, servicios, cuando se cuente con saldo disponible en la correspondiente partida presupuestaria, salvo autorización previa del Ministerio de Hacienda o la Junta Municipal, según corresponda, en cuyo caso, se deberá señalar en los pliegos de bases que la validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente".
- En ese sentido, el contrato de locación estará sujeto a la asignación de la partida presupuestaria y plan financiero Institucional para el periodo fiscal 2023.

Abog. y Esc. Princesa Lezcano
Asesora
Dirección de Contrataciones
Ministerio de la Mujer

FUNDAMENTACION:

Teniendo en cuenta que el Ministerio de la Mujer, para el desempeño de funciones, del Viceministerio de Protección de los Derechos de las Mujeres precisa la Locación del Inmueble Determinado del local de Planta baja y las cocheras ubicadas en el Edificio AYFRA, situado en la calle Pte. Franco esq. Ayolas de esta capital.

Que, el Ministerio de la Mujer a través del Viceministerio de Protección de los Derechos de las Mujeres, VPDM, desarrolla actividades significativas relacionadas a la atención de víctimas, Mujeres en estado de violencia, asesoramientos legales, intervenciones de oficio y recepción de denuncias y la canalización de reclamos en beneficios e intereses de las mujeres, Por lo que se requiere de una sede con asiento céntrico, por la cantidad de actividades que se realizan, así como la Institución necesita contar con un inmueble. Teniendo en cuenta la relación Costo-Beneficio, de contar con una infraestructura adecuada, con espacios flexibles y que pueden crecer o decrecer fácilmente según las necesidades Institucional, como también la ubicación y espacio suficiente para las distintas dependencias, a fin de que las Direcciones, Jefaturas y/o Dependencias y demás Servidores Públicos cumplan en forma adecuada con sus funciones, recibir cómodamente a los usuarios del servicio. En cuanto a la estructura en los espacios para el trabajo, no se requiere necesidad de modificar, estos ya disponen de todo lo necesario y de la tecnología necesaria para trabajar desde el primer momento. Con referencia a la ubicación, la disposición de la misma es la indicada y correcta ya que se encuentran en pleno centro con fácil y rápido acceso. Mencionar que dicha locación se ajusta a la necesidad y capacidad de disponibilidad presupuestaria con que cuenta este Ministerio para cumplir con los objetivos Institucionales, actualmente por la baja asignación presupuestaria impide de cierta forma generar proyectos de inversión en un local propio, por ende, se recurre a estos tipos de procedimientos licitatorios.

CONCLUSION:

Que, el Ministerio de la Mujer se encuentra presupuestariamente en condiciones de asumir dicho compromiso, imputándolo para el siguiente periodo fiscal 2023 (Ad Referéndum).
Reunidos todos los supuestos legales, tal como se encuentra previsto en el Art. 44°, 46 y 47 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y la Resolución DNCP N° 4441/2021 "por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el artículo 44 de la ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"
POR TANTO, la Dirección de Contrataciones considera que se cuenta con los elementos suficientes y convenientes a los intereses institucionales y recomienda la locación de Contrato de alquiler a la firma ESTUDIO JARITON S.A, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad.

Es mi dictamen.

MINISTERIO DE LA MUJER · REPÚBLICA DEL PARAGUAY · Dir. de Contrataciones

ABG. PRINCESA LEZCANO
Asesora

ABG. VIRGINIA PICAGUÁ
Monitoreo de Contratos