DICTAMEN D.A.J. Nº 1713 del 27 de octubre de 2017.-

REFERENCIA: Solicitud de parecer jurídico sobre Dictamen de la UOC, en el marco del **LLAMADO MOPC LC Nº 120/2017** *"CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA LA UNIDAD EJECUTORA CENTRLA DE PROYECTOS FONPLATA".* **ID Nº: 333.911. DAJ Nº 4286/2017.**

Abg. LISE VERA, *Directora*
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN.

Con relación al llamado de referencia, la Dirección de Asuntos Jurídicos analiza cuanto sigue;

I. ANTECEDENTES

- **Presupuesto de Alquiler de Oficina,** de fecha 22 setiembre del propietario del inmueble.
- **Memorándum DAPP N° 1906/2017,** del 29 de setiembre del 2017, por el cual el Departamento de Análisis y Programación Presupuestaria remite a la Dirección de Planificación Económica el proyecto de Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.
- **Memorándum DAJ Nº 2452/17,** de fecha 17 de octubre de 2017, por el cual esta Dependencia devuelve el expediente a la Unidad Operativa de Contratación donde recomienda agregar la justificación técnica por parte de la SUB UOC y rectificar la inconsistencia señalada en la Carta de Invitación para la prosecución de los trámites correspondientes.
- **Memorándum UEP Nº 650/2017,** del 19 de octubre del 2017, por el cual la Unidad de Ejecución de Proyectos FONPLATA remite la justificación técnica del alquiler del inmueble y realiza la rectificación a la inconsistencia señalada en la Carta de Invitación.
- **Justificación Técnica del Arrendamiento,** suscripto por el jefe de la UEP – FONPLATA quien manifiesta la necesidad de contar con el espacio físico requerido para el correcto desempeño de las funciones de la Unidad Ejecutora de Proyectos con el fin de lograr el cumplimiento de las metas y objetivos asignados. Afirma igualmente que el inmueble en cuestión cuenta con las exigencias y dimensiones requeridas para llevar a cabo dichas actividades.
- **Dictamen UOC/LC N°: 19/2017, de fecha 11 de octubre** en el cual la Unidad Operativa de Contratación *"dictamina que corresponde la Contratación bajo la modalidad de "Locación de Inmueble Determinado" para la Contratación Alquiler de Oficinas para la Unidad Ejecutora Central de Proyectos, ID Nº 333911, con Cuenta Corriente Catastral Nº 10-0436-08/10-01..., con 305,33 metros cuadrados, propiedad del señor DAMIAN GOIRIZ YAHARI"*
- **Memorándum UOC Nº 5076/2017,** del 19 de octubre del 2017, por el cual la Unidad Operativa de Contratación solicita el parecer de Asesoría Jurídica sobre el Dictamen de la UOC/CE N° 19/17 que recomienda a la máxima autoridad la adopción de este procedimiento regulado por el Articulo 44 de la Ley N°: 2051/03, para el efecto se remite adjunto Dictamen de la UOC, junto Borrador de Resolución Ministerial.

Dionisio A. Mareles Verón
Director de Asuntos Jurídicos
M.O.P.C.

Jesús Manuel Silveira Llanes
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 34.590

DICTAMEN D.A.J. Nº 1213 del 27 de octubre de 2017.-

II. MARCO LEGAL APLICABLE

- **Art 131 de la Ley N° 5554/16** *"QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016*", vigente para el ejercicio fiscal 2017, *"Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2.051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Los procedimientos de renovación de locación* ***deben ser iniciados a más tardar dos meses antes del vencimiento de los contratos vigentes***".

- **Art 44º de la Ley Nº 2051/03** ***"de Contrataciones Públicas"***, que establece: *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.*

- **Resolución DNCP Nº 458/2012**, *"POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCTN Nº 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN"* dispone –entre otros-, los siguientes presupuestos para la contratación:

  - **Artículo 3º:** *Para las locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de Inmuebles aquellas en las que los cánones mensuales fueran inferiores a 1000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquellas cuyos cánones mensuales superen dicho monto, conforme a lo establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.-*

  - **Artículo 5º**: *Establecer que la locación de inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1000 jornales mínimos legales se clasificaran en:*

a) Locación de Inmueble determinado: *Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previos.*

b) Locación de inmueble indeterminado*: Es el proceso de locación de inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante no haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar y considere necesaria la presentación de una o más ofertas a ser evaluadas.*

  - **Artículo 6º:** *En ambos casos, para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:*

a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP.-

b) ***Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá completar mínimamente los siguientes aspectos (...)***

Abog. Dionisio A. Mereles Verón
Director de Asuntos Jurídicos
M.O.P.C.

Abogado
Mat. C.S.J. Nº 34.590

DICTAMEN D.A.J. Nº 1713 del 27 de octubre de 2017.-

III. CONSIDERANDO

Esta dependencia procedió analizar los antecedentes obrantes en el expediente remitido y en ese sentido se puede observar que el supuesto de contratación invocado por la UOC a través de su **Dictamen UOC/LC Nº 19/2017**, de fecha 11 de octubre del corriente, es el que se encuentra enmarcado en el Art. 44 de la Ley 2.051/03.

Este supuesto se aplica en los casos en que la convocante busca la *"**Locación de Inmueble determinado:** Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previos…".*

Ahora bien, la normativa de Contrataciones prevé que la causal necesariamente debe tener en cuenta *"su total adecuación a las necesidades de la institución sustentada en informes técnicos previos"*, es así que la Sub UOC UEP- FONPLATA, justifican la necesidad del proceso exponiendo lo siguiente:

"Se puede expresar que el local descrito reúne las condiciones especiales exigidas para las Oficinas como ser la ubicación estratégica, fácil acceso, y condiciones de seguridad…Se ha realizado un sondeo de los precios de locación que se maneja actualmente en el mercado inmobiliario para alquileres en la zona y las dimensiones requeridas…".

En el mismo sentido, el Dictamen UOC/LC Nº 19/2017, expresa cuanto sigue: *"…de acuerdo a una investigación de mercado realizada, se ha podido recabar información en cuanto a la relación costo – beneficio, por lo cual, se puede señalar que la adquisición de un inmueble resulta onerosa, para afrontarla con nuestro presupuesto, siendo más beneficioso para este Ministerio la contratación del Alquiler de oficinas para la mencionada dependencia …"*

Asimismo, se observa en el expediente el borrador de Resolución "POR LA CUAL SE AUTORIZA LA CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Y SE APRUEBA LA CARTA DE INVITACIÓN PARA LA CONVOCATORIA AL LLAMADO MOPC LC Nº 120/2017 "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA UNIDAD EJECUTORA CENTRAL DE PROYECTOS FONPLATA, CON ID Nº 333911".

IV. CONCLUSIÓN

Considerando la existencia del **Dictamen UOC/CE Nº 19/2017**, por el cual la Unidad Operativa de Contratación (UOC) del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones dictamina que corresponde aplicar el supuesto enmarcado en el inciso a,) del artículo 5 de la ley 2.051/03 para el "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA UNIDAD EJECUTORA CENTRAL DE PROYECTOS FONPLATA, CON ID Nº 333911", que establece la modalidad de locación de inmueble determinado; a los efectos de contratar con el Propietario **DAMIAN GOIRIZ YAHARI.,** respecto al inmueble con **Cuenta Corriente Catastral N° 10-0436-08/10-01, 10-0436-08/10-02**, y en tenor a los argumentos que se desprenden del referido dictamen, esta Dirección no opone reparo legal alguno para impulsar el procedimiento en los términos propuestos.-

Atentamente.

Abg. Antonio A. Mereles Verón
Director de Asuntos Jurídicos
M.O.P.C.

Jesús Manuel Silveira Llanes
Abogado
Mat. C.S.J. Nº 34.590