DICTAMEN DAJ N° 488 del 13 de abril de 2018.-

REFERENCIA: Solicitud de parecer jurídico sobre el Dictamen de la Unidad Operativa de Contratación (UOC), en el marco del llamado **MOPC LC N° 27/2018** *"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN SOCIO AMBIENTAL Y OTRAS DEPENDENCIAS".* **ID N° 347859. DAJ N° 1340/2018.**

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,** del 08 de marzo de 2018, presentado por el señor Manuel Maria Ibarra, Presidente de Buena Suerte SAIC.

- **Memorándum DAPP N° 362/2017,** del 04 de abril del 2018, por el cual el Departamento de Análisis y Programación Presupuestaria remite a la Dirección de Planificación Económica el proyecto de Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

- **Dictamen Sub UOC Bienes y Suministros,** firmado por el Director de la Dirección de Bienes y Suministros, por el cual se recomienda la locación de inmueble de la empresa Buena Suerte SAIC, con cuenta corriente catastral *10-0427-04/05-05, 05-06 del quinto piso; 10-0427-04/08-05,08-07,08-08,08-09,08-10,08-11,08-14,8-15 del octavo piso; 10-0427-04/09-01 del noveno piso, con 580 metros cuadrados, situados en la ciudad de Asunción.*

- **Memorándum DA N° 204/2018,** de fecha 2 de abril de 2018, por el cual el Director de la Dirección de Bienes y Suministros remite a la Unidad Operativa de Contratación (UOC) los anexos para el llamado de referencia con el objeto de solicitar la comunicación del inicio del proceso a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

- **Dictamen UOC/LC N° 08/2018**, de fecha 06 de abril de 2018, 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 Dirección de Gestión Socio Ambiental y otras dependencias, ID N° 347859, con Cuenta Corriente Catastral 10-0427-04/05-05, 05-06 del quinto piso; 10-0427-04/08-05,08-07,08-08,08-09,08-10,08-11,08-14,8-15 del octavo piso; 10-0427-04/09-01 del noveno piso, con 580 metros cuadrados de superficie, propiedad de la firma Buena Suerte SAIC" (sic).*

- **Memorándum UOC N° 1093/2018,** del 06 de abril del 2018, por el cual la UOC solicita el parecer previo de Asesoría Jurídica sobre el Dictamen de la UOC que recomienda a la máxima

Abg. Larissa Barboza Vallen...
Mat. C.S.J. N° 36.581
Jefa Int. Asesoramiento Pre-Contractual
D.A.J. - M.O.P.C.

autoridad la adopción del procedimiento regulado por el artículo 44 de la ley N° 2051/03 y para el efecto remite adjunto Dictamen de la UOC y el borrador de la Resolución Ministerial.

II. MARCO LEGAL APLICABLE

- **Artículo 144 de la Ley N° 6026/18** *"QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018"*, vigente para el ejercicio fiscal 2018, *"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 2 (dos) meses antes del vencimiento de los contratos vigentes.*

El Acto Administrativo que apruebe la renovación, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa al fenecimiento del contrato vigente.

La causal de inhabilidad prevista en el inciso f) del Artículo 40 de la Ley Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", no será aplicable en los casos de locaciones de inmuebles".

- **Artículo 44 de la Ley N° 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 N° 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 3°** *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 5°** *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,*

Patricio A. Mereles Verón
Asesor de Asuntos Jurídicos

Abg. Larissa Barboza Vallen
Mat. C.S.J. Nº 36.581
Jefa Int. Asesoramiento Pre-Contractual
D.A.J. - M.O.P.C.

considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previos.

➢ **Artículo 6°** *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 (...).

III. CONSIDERANDO

Esta dependencia procedió analizar los antecedentes obrantes en el expediente remitido, observando que el supuesto de contratación invocado por la UOC a través de su **Dictamen UOC/LC N° 02/2018**, de fecha 06 de abril del corriente, es el dispuesto en el artículo 44 de la ley N° 2.051/03.

Dicho supuesto se aplica en los casos en que la convocante pretende 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 aplicable a las contrataciones públicas prevé que la causal necesariamente debe tener en cuenta *"su total adecuación a las necesidades de la institución sustentada en informes técnicos previos"*. Por ello, la Sub- UOC Bienes y Suministros justifica la necesidad del proceso exponiendo que es necesario contar con el espacio físico requerido para el correcto desempeño de las funciones de la Dirección de Gestión Socio Ambiental y otras dependencias, con el fin de lograr el cumplimiento de las metas y objetivos asignados que requirió del aumento del personal asignado a esta dependencia.

Así como también hacen mención a la justificación técnica de arrendamiento de la Dirección de Gestión Socio Ambiental y otras dependencias que considera *"Que el inmueble en cuestión cuenta con las exigencias y dimensiones requeridas para llevar a cabo dichas actividades y presenta ventajas por sobre otros inmuebles ubicados a mayor distancia considerando que el registro de asistencias de los funcionarios de esta dependencia debe realizarse en el Edificio Central del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, así como los demás procesos en general que se encuentran íntimamente ligados a las demás dependencias que se encuentran en ese edificio u otros cercano a éste"*.

En el mismo sentido, el Dictamen UOC/LC N° 02/2018, 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 muy onerosa, para afrontarla con nuestro presupuesto, siendo más beneficioso para este Ministerio, la contratación del Alquiler de oficina para la mencionada dependencia..."*

Abg. Larissa Barboza Vallen
Mat. C.S.J. N° 36.581
Jefa Int. Asesoramiento Pre-Contractual
D.A.J. - M.O.P.C.

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 N° 27/2018 "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE GESTION SOCIO AMBIENTAL Y OTRAS DEPENDENCIAS". ID N° 347859.

IV. CONCLUSIÓN

Considerando la existencia del **Dictamen UOC/LC N° 02/2018**, por el cual la Unidad Operativa de Contratación del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones dictamina que corresponde aplicar el supuesto enmarcado en el inciso a) del artículo 5 de la Resolución DNCP N° 458/2012 *"QUE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03"*, que establece la modalidad de locación de inmueble determinado, para la *"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN SOCIO AMBIENTAL Y OTRAS DEPENDENCIAS"*. **ID N° 347.859**, a los efectos de contratar con la firma propietaria Buena Suerte SAIC, respecto al inmueble con *Cuenta Corriente Catastral Nº 10-0427-04/05-05, 05-06 del quinto piso; 10-0427-04/08-05,08-07,08-08,08-09,08-10,08-11,08-14,8-15 del octavo piso; 10-0427-04/09-01 del noveno piso, con 580 metros cuadrados de superficie, propiedad de la firma Buena Suerte SAIC*, y en tenor a los argumentos que se desprenden del referido dictamen, esta Dependencia no opone reparo legal alguno para impulsar el procedimiento en los términos propuestos.

Atentamente.

Abg. Larissa Barboza Valler
Mat. C.S.J. Nº 36.581
Jefa Int. Asesoramiento Pre-Contractual
D.A.J. - M.O.P.C.

Abg. Daniel A. Mereles Verol
Director de Asuntos Jurídicos
M.O.P.C.