Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 126/21

Fecha: 10 de noviembre de 2021

Referencia: RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN N° 06/2020 "ALQUILER DE SEDE CAAZAPA" ID. N° 370.339; N° 03/2020 "ALQUILER DE SEDE QUIINDY" ID. N° 370.275; N° 29/2021 "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA" ID. N° 370.342; N° 33/2021 "ALQUILER DE SEDE CURUGUATY" ID. N° 370.780; N° 06/2019 "ALQUILER DE SEDE CAPIATA" ID. N° 353.024 Y EL N° 32/2021 "ALQUILER DE SEDE CAAGUAZÚ" ID. N° 370.280.----------

Señora Defensora General:

Con relación al tema de referencia, la Dirección de la Unidad de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Defensa Pública emite la presente recomendación, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

- La Ley N° 4.423/11 "Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública". La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", su reglamentación y la Resolución D.N.C.P. N° 1494/2018.--

- El Memorando D.G.A.F. N° 734/2021 de fecha 16 de setiembre del 2021, remitida por la Dirección General de Administración y Finanzas, donde solicita la renovación de la Sede de Caazapá;

- El Memorando D.G.A.F. N° 735/2021 de fecha 16 de setiembre del 2021, remitida por la Dirección General de Administración y Finanzas, donde solicita la renovación de la Sede de Quiindy;

- El Memorando D.G.A.F. N° 737/2021 de fecha 16 de setiembre del 2021, remitida por la Dirección General de Administración y Finanzas, donde solicita la renovación de la Sede de Filadelfia;

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Diaz Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

- El Memorando D.G.A.F. N° 751/2021 de fecha 22 de setiembre del 2021, remitida por la Dirección General de Administración y Finanzas, donde solicita la renovación de la Sede de Curuguaty;

- El Memorando D.G.A.F. N° 757/2021 de fecha 23 de setiembre del 2021, remitida por la Dirección General de Administración y Finanzas, donde solicita la renovación de la Sede de Capiatá;

- El Memorando D.G.A.F. N° 496/2021 de fecha 06 de octubre del 2021, remitida por la Dirección General de Administración y Finanzas, donde solicita la renovación de la Sede de Caaguazú;

- El Memorando D.P. N° 496/20221 de fecha 06 de octubre del 2021 del Departamento de Presupuesto del Ministerio de la Defensa Pública por el cual se informa la correcta imputación de todos los Procesos de Renovación de Alquileres de las distintas Sedes del MDP en todo el país y que fueron solicitados por la Dirección General de Administración y Finanzas.----------

- el Art. 321 del Anexo A del Decreto N° 4.780/2021 "Por el cual se reglamenta la Ley N° 6.672/2021 que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el ejercicio fiscal del año 2021, establece: "Contrataciones Ad Referéndum: …. La suscripción de los contratos y órdenes de compra bajo estas condiciones estará sujetas a la obtención del Certificado de Disponibilidad Presupuestaría, esta exigencia no regirá para los contratos de locación o renovación de locación de bienes inmuebles, las cuales serán realizadas bajo estricta responsabilidad de la contratante".----------

ARGUMENTOS DE LA UOC

En el proceso de referencia, la Dirección de la UOC ha recibido del Departamento de Locaciones la solicitud de Renovación de los contratos de locación cuyos contratos vencen el 31 de diciembre del 2021:

Que, obran en el expediente los informes remitidos por el Departamento de Administración de Sedes, por medio de los cuales solicita LA RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN N° 06/2020 "ALQUILER DE SEDE CAAZAPA" ID. N° 370.339; N° 03/2020

Abog. Néstor Cabarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Ma. Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

"ALQUILER DE SEDE QUIINDY" ID. N° 370.275; N° 29/2021 "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA" ID. N° 370.342; N° 33/2021 "ALQUILER DE SEDE CURUGUATY" ID. N° 370.780; N° 06/2019 "ALQUILER DE SEDE CAPIATA" ID. N° 353.024 Y EL N° 32/2021 "ALQUILER DE SEDE CAAGUAZÚ" ID. N° 370.280.----------

En vista que hasta la fecha no hay llamados de locación de inmueble para las Sedes citadas, y que la institución no cuenta con un inmueble propio en dichas ciudades, más la necesidad de que las oficinas del M. D. P. sigan funcionando a fin de facilitar el acceso a la justicia de los usuarios de dichas localidades. Especificando que los inmuebles citados se encuentran totalmente equipados y adecuados a las diferentes necesidades a ser cumplidas a fin de poder ser utilizados correctamente como sedes del Ministerio de la Defensa Pública, tanto en la capital como en el interior del país, las mismas a la fecha albergan cómodamente a Defensores y funcionarios en general, aparte de contar con el espacio suficiente para recibir en forma cómoda o los distintos usuarios que acuden diariamente a las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública en estas localidades. Dejando expresa constancia que los inmuebles que hoy son utilizados como sedes del MDP y que se pretende renovar son los únicos preparados tanto edilicia y estructuralmente, las mismas cuentan con todos los equipamientos adecuados. Las propuestas de los oferentes fueron presentadas entre los meses de setiembre a octubre del 2021, donde se consignan los costos relacionados al arrendamiento, y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados. El canon propuesto para cada contrato se encuentra ajustado al precio de mercado, y lo proponen en montos y cantidades mensuales, conforme al siguiente cuadro:

Nº	*CONTRATO Nº*	*SEDE MDP*	*ID. DEL LLAMADO*	*MONTO MENSUAL*	*MONTO TOTAL*	*CANTIDAD MESES*
1	*03/2020*	*Caazapá*	*370.339*	*11.650.000.-*	*139.800.000.-*	*12*
2	*06/2020*	*Quiindy*	*370.275*	*2.900.000.-*	*34.800.000.-*	*12*
3	*29/2021*	*Filadelfia*	*370.342*	*8.000.000.-*	*96.000.000.-*	*12*
4	*33/2021*	*Curuguaty*	*370.780*	*8.000.000.-*	*96.000.000.-*	*12*
5	*06/2019*	*Capiatá*	*353.024*	*14.900.000.-*	*178.800.000.-*	*12*
6	*32/2021*	*Caaguazú*	*370.280*	*12.000.000.-*	*144.000.000.-*	*12*

Que, el informe de la Dirección Financiera, que remiten a su vez los informes del Departamento de Presupuesto, donde comunican la correcta imputación en el subgrupo 251 "Alquileres Edificios y Locales", de los montos de cada renovación, y se previsto en el Anteproyecto de Presupuesto Ejercicio Fiscal 2022 para el Subgrupo mencionado, el cual asciende a Gs. 8.636.874.236.- (Guaraníes Ocho mil seiscientos treinta y seis millones ochocientos setenta y cuatro mil doscientos treinta y seis), y procede a previsionar las reservas de los costos

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

conforme a las propuestas de renovación citadas precedentemente.----------

Que, los 6 (seis) Contratos de referencia, establecen la posibilidad de renovación de los mismos, de común acuerdo y observando la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", la cual en su Artículo N° 47 establece: "RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS": 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 y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos contractuales consecutivos.----------

Que, tal como se ve, siempre que se trate de la primera o segunda renovación, existe un permiso legal expreso para renovar los contratos (por el mismo periodo del contrato original), cuando así convenga a los intereses de la institución y de acuerdo con el informe que deberá presentar el administrador del contrato.----------

Que, en cuanto a la modificación del precio y siendo los procesos anteriores a la entrada en vigencia del Decreto 2992/2019, le son aplicables las normas reglamentarias vigentes con anterioridad a su vigencia, entre las que se encuentra la Resolución DNCP N° 1.494/2018 de fecha 25 de abril de 2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles establecidos en el art. 44° de la ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012 en su Art. 7° establece: "los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de 3 (tres) años…" así como el art. 8° establece: "Los contratos de locación serán renovables en las condiciones establecidas en el art. 46 y 47 de la Ley N° 2051/03 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".-----

Que, en este aspecto debemos mencionar que los contratos N° 06/2020 "ALQUILER DE SEDE CAAZAPA" ID. N° 370.339; N° 03/2020 "ALQUILER DE SEDE QUIINDY" ID. N° 370.275, sufrieron en el año 2021 disminuciones en el monto del canon del alquiler mensual a abonar por parte del Ministerio de la Defensa Pública de conformidad a los montos establecidos en sus contratos originales, que las mismas fueron motivados por la situación nacional y global de estancamiento económico que ha sido consecuencia de la Pandemia del COVID -19, los cuales para la presente renovación han solicitado nuevamente se les asigne los montos originalmente establecidos en los contratos:

Ing. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Carolina Ibar
Directora
Unidad Operativa de Contrat
Ministerio de la Defens

- "Alquiler Sede Caazapá - CONTRATO N° 06/2020 ID. N° 370.339" Gs. 11.650.000. (Guaraníes once millones seiscientos cincuenta).

- "Alquiler Sede Quiindy - CONTRATO N° 03/2020 ID. N° 370.275" Gs. 11.650.000. (Guaraníes once millones seiscientos cincuenta).

Que, conforme a lo expuesto en dichas normas, se observa el cumplimiento de los presupuestos legales que ellas establecen, teniendo a la vista los mencionados pedidos de renovación e informes del Departamento de Locaciones y del Departamento de Presupuesto a más de la Dirección de Obras, los inmuebles ya contratados se encuentran en un área estratégica y cumplen con la capacidad física para albergar a los funcionarios, es decir, dichos inmuebles se adecuan totalmente a las necesidades de la Institución, conforme a informes obrantes en las licitaciones de los Contratos de referencia.----------

Que, teniendo a vista el informe de la Dirección Financiera que previsiona la imputación de los gastos en el Subgrupo 251 "Alquileres Edificios y Locales", por lo que el Ministerio de la Defensa Pública se encuentra en condiciones de asumir el compromiso las cuales están sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.----------

Que, en relación al análisis de costo - beneficio para el Ministerio de la Defensa Pública, debemos tener en cuenta que actualmente la disponibilidad presupuestaria de la institución no alcanzaría para la adquisición o construcción inmediata de oficinas propias en las sedes en cuestión, por lo que resulta más útil y necesario seguir con el arrendamiento de las mismas.----------

Así mismo se vuelve a recalcar de conformidad a los informes presentados que todos los inmuebles se encuentran en lugares estratégicos, a poco distancia de las Sedes del Poder Judicial y del Ministerio Público, y que todos cumplen con la capacidad en metros cuadrados para albergar tanto a funcionarios como a usuarios que acuden a diario a las Sedes.----------

Teniendo en cuenta que las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública ya se encuentran asentadas en dichos locales y una mudanza a un nuevo local acarrearía un gasto a la institución, además de que actualmente los inmuebles utilizados son los que poseen mejores condiciones para albergar las oficinas en dichas ciudades conforme a la relación en cantidad de metros cuadrados, el precio de alquiler mensual y el precio de metro cuadrado, así como en virtud a la imperiosa necesidad de contar con una sede de la Institución en dichas localidades, considerando que el Ministerio de la Defensa Publica actualmente no cuenta con locales propios para el efecto a

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

nivel país, es que se describe a continuación los datos de los inmuebles ofertados para la renovación de sus contratos de locación:

01- CAAZAPÁ ID. N° 370.339.

- Contrato de alquiler N°: 06/2020.
- Propietario: Federico Vera Mendoza.
- Precio mensual ofertado: 11.650.000 Gs.
- Dirección: Pbro. Adolfo Zaracho Cabral N° 162 c/ Pedro N. Ciancio B° San Blas.
- Localidad: Caazapá.
- Cantidad aproximada de funcionarios en la Sede: 38 personas.

02- SEDE QUIINDY ID. N° 370.275.

- Contrato de alquiler N°: 03/2020.
- Propietaria: Juana Graciela Ayala Lovera.
- Precio mensual ofertado: 2.900.000 Gs.
- Dirección: Comandante Peralta C/ Ruta 01.
- Localidad: Quiindy.
- Estacionamiento para automóviles dentro de la edificación.
- Cantidad aproximada de funcionarios en la Sede:25 personas.

03- SEDE FILADELFIA ID. N° 370.342.

- Contrato de alquiler N°: 29/2021.
- Propietario: Henry Brian Klover Silva
- Precio mensual ofertado: 8.000.000 Gs.
- Dirección: Industrial c/ Harbiner.
- Localidad: Filadelfia.
- Cantidad aproximada de funcionarios en la Sede: 12 personas.

04- SEDE CURUGUATY ID. N° 370.780.

- Contrato de alquiler N°: 33/2021.
- Propietario: RGO S.A.
- Precio mensual ofertado: 8.000.000 Gs.
- Dirección: Calle Cerro Cora N° 3656.
- Localidad: Curuguaty.
- Cantidad aproximada de funcionarios en la Sede: 32 personas.

05- SEDE CAPIATÁ ID. N° 353.024.

- Contrato de alquiler N°: 06/2019.
- Propietario: Edilberto Salinas Olmedo.
- Precio mensual ofertado: 14.900.000 Gs.
- Dirección: Candelaria y Estudiantes Capiateños

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarr
Directora
Unidad Operativa de Cont
Ministerio de la Defens

- Localidad: Capiatá.
- Cantidad aproximada de funcionarios en la Sede: 64 personas.

06- SEDE CAAGUAZÚ

- Contrato de alquiler N°: 05/2020.
- Propietario: Richard Gustavo Cantero González.
- Precio mensual ofertado: 12.000.000 Gs.
- Dirección: Juan Manuel Frutos casi Mcal Estigarribia.
- Localidad: Caaguazú.
- Cantidad aproximada de funcionarios en la Sede: 64 personas.

Que, en dichas circunstancias y condiciones, la renovación de los Contratos no viola los principios establecidos en el Art. 4 de la Ley 2051/03, ya que los propietarios cuentan con la capacidad técnica, económica y legal, y ya fueron seleccionados en la Adjudicación como la mejor opción de oferta en sus respectivas zonas. Además el presente proceso será comunicado a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, para su posterior difusión a través del Portal, asegurando de esta manera el acceso a proveedores y a la ciudadanía, dando cumplimiento al principio de Transparencia y Publicidad.-------

RECOMENDACIÓN DE LA UOC

Que de conformidad a todo lo expuesto la Dirección de la UOC es del parecer que corresponde la renovación de los contratos en cuestión, en cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", su reglamentación y la Resolución D.N.C.P. N° 1494/2018 y demás Leyes, Decretos y Resoluciones concordantes de conformidad al siguiente cuadro:

Nº	*CONTRATO N°*	*SEDE MDP*	*ID. DEL LLAMADO*	*MONTO MENSUAL*	*MONTO TOTAL*	*CANTIDAD MESES*
1	*06/2020*	*Caazapá*	*370.339*	*11.650.000.-*	*139.800.000.-*	*12*
2	*03/2020*	*Quiindy*	*370.275*	*2.900.000.-*	*34.800.000.-*	*12*
3	*29/2021*	*Filadelfia*	*370.342*	*8.000.000.-*	*96.000.000.-*	*12*
4	*33/2021*	*Curuguaty*	*370.780*	*8.000.000.-*	*96.000.000.-*	*12*
5	*06/2019*	*Capiatá*	*353.024*	*14.900.000.-*	*178.800.000.-*	*12*
6	*32/2021*	*Caaguazú*	*370.280*	*12.000.000.-*	*144.000.000.-*	*12*

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abg. Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones