DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /001/2023

Descripción de la Contratación: **PRIMERA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MDS - ID. 410.036.**

El que suscribe, en su carácter de director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de fundamentar la Renovación de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del MDS, en cumplimiento al art. 20 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes

El Memorando DA Nº 027/2023 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación del contrato: MDS/03/2022 – Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social. Adjunta Memorando DA/SG Nº 010/2023 donde se detalla plazo y costo de la renovación de locación. -

El inmueble determinado corresponde a la propiedad del Sr. FELIX CEVER RIVALDI DIAZ, individualizado como Matrícula L03/3062 del distrito de Fernando de la Mora y con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-842-03, ubicada en Avda. Mcal. López c/ Cnel. Pampliega de la Ciudad de Fernando de la Mora (Z/N). Según los antecedentes de la locación, dicho inmueble reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento de la Oficina del Ministerio de Desarrollo Social.-

Según se lee en los antecedentes, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 410.036/2022 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 194/2022 de fecha 25 de febrero de 2022 y formalizada mediante el Contrato MDS/003/2022, con vigencia de 12 meses a partir del 01/03/2022, por un valor total de Gs. 156.000.000, siendo el canon mensual la suma de G. 12.000.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12018-22-211988.

Respecto a los motivos esgrimidos para la locación de inmueble determinado, se lee en los antecedentes que: "el inmueble seleccionado y a ser arrendado es el más apto para satisfacer adecuadamente las necesidades de la institución y asegurar el debido funcionamiento de las oficinas del programa Tenonderá y del Dpto. de Almacenes y Suministros, juzgando los siguientes aspectos:

-*Ubicación estratégica:* Proximidad al MDS. El inmueble se encuentra ubicado a lado del edificio principal del Ministerio de Desarrollo Social, lo que asegura las comodidades propias de tener un local junto a la sede principal de la institución.

-*Capacidad del Inmueble/ Infraestructura edilicia*: Cuenta con un amplio salón cerrado de 12m x 10m, otra área cerrada de 7.5m x 5m, baños sexados, patio interior abierto de 15m x 7m. Hacia el fondo cuenta con una habitación de 2.5m y 5m con baño privado y un depósito cerrado de 12m x 9m. Superficie: 480m2. Cumple con las condiciones de infraestructura que aseguren el funcionamiento de oficinas institucionales.

El precio de locación acordado es la suma mensual de G. 12.000.000 IVA incluido y se pretende contratar por el término de 1 año. En cuanto al costo- beneficio de contar con el arrendamiento del mencionado inmueble, cabe mencionar que actualmente no se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para la adquisición de locales propios".

Análisis de la cuestión.

Conforme a lo expuesto precedentemente, corresponde establecer si la solicitud de renovación se ajusta a las normativas vigentes comprendidas en la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y reglamentaciones vigentes.

Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas prevé la renovación de los contratos de locación de inmueble en su Art. 47°, 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, hasta por dos periodos consecutivos, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 4° de la Ley de Contrataciones Públicas; el mencionado artículo se encuentra reglamentado por el art. 98 del Decreto 2992 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PUBLICAS Y SU MODIFICATORIA LA LEY 3439/2007.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /001/2023

De la misma forma, la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) ha ampliado la normativa respecto a la renovación de contratos mediante la **Resolución DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44º DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 2113/2021**, específicamente en su Art. 20 que copiada textualmente expresa: "Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el art. 46 y 47 de la Ley Nº 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.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y del acto administrativo que lo aprueba, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente.
Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del código de contratación correspondiente".-

En este sentido, habiendo analizado la solicitud de la Dirección Administrativa, encontramos que la renovación pretendida corresponde al segundo periodo y que dicho procedimiento ha sido iniciado antes del vencimiento del contrato vigente, asimismo, no se contemplan modificaciones más favorables para el locador. -

Periodo de renovación.
Antes de analizar el costo, corresponde analizar el periodo de renovación, conforme a la solicitud emanada de la Dirección Administrativa.-

La normativa vigente sobre locaciones sólo contempla la renovación "hasta por dos periodos consecutivos", entendiendo por "periodo" como un "espacio temporal con cierta semejanza o coincidencia de circunstancias o ciclo" *(OSSORIO, M Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales)*, y siendo ya este determinado en los contratos cuya renovación se requiere.-

Atendiendo a que el procedimiento que pretendemos realizar comprendería el mismo plazo o periodo contractual inicial, no existen restricciones legales para realizar la renovación de locación por el plazo solicitado por la Dirección Administrativa. –

Costo.
La presente renovación no conlleva incrementos o reajustes, manteniéndose el precio de la locación en la suma mensual de G. 12.000.000, conforme a lo ya estipulado en el contrato inicial.

Disponibilidad presupuestaria.
De acuerdo al canon y plazo establecido precedentemente, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 156.000.000 por el plazo de 12 meses para la Renovación de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social, suma a ser imputada en el Objeto del Gasto 251 "Alquileres de edificios y locales", del Ejercicio Fiscal 2023.-

Ante lo expuesto, se propone la **Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social,** en las condiciones señaladas precedentemente. -

Fernando de la Mora, Paraguay
17 de febrero de 2022.-

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social