DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

DICTAMEN DUOC Nº 03/2024

SEGUNDA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL - ID. 410.036.

I- Antecedentes

El Memorando DA Nº 061/2024 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación del Segundo Periodo del contrato: MDS/03/2022 – Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social. Adjunta Memorando DA/SG Nº 023/2024 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.

Así mismo, 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.

Posteriormente se realizó el proceso Renovación de Locación (Primer Periodo) con Orden de PAC Nº 7232504, autorizada mediante Resolución MDS Nº 105/2023 de fecha 28/02/2023, dando como resultado la suscripción del Contrato de Renovación de Locación_ MDS/01/2023 en fecha 02/03/2023, por un periodo de doce (12) meses y por el monto total de Gs. 12.000.000 (guaraníes doce millones). Resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación Nº RL-12018-23-5339.

Que, en el marco la verificación del proceso Renovación de Locación (Primer periodo), la DNCP emitió una observación a través de la Nota DNC N° 2412/2023 por la cual solicitan subsanar el monto total del contrato, y en cumplimiento a dicha observación la Máxima Autoridad se expidió por Resolución MDS N° 451/2023 "Por *la cual se sustituye el Articulo 1° de la Resolución MDS N° 105/2023. Por la cual se renueva el contrato de Locación de Inmueble Determinado para oficinas del Ministerio de Desarrollo Social";* por lo tanto, se procedió adendar el mencionado contrato específicamente en la ***Cláusula Cuarta***, quedando de la siguiente manera: *El monto total del contrato asciende a la suma de guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones (144.000.000) IVA incluido*. Resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación Nº RL-12018-23-5339.

Que, resulta nuevamente necesaria la renovación del inmueble locado para la gestión de la infraestructura de la Institución, en el caso que nos ocupa. El inmueble en cuestión se encuentra ubicado en las cercanías de la misma, siendo utilizado por uno de los programas de la Institución, teniendo en cuenta lo indicado en el Dictamen MDS Nº 003/2022, *"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

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

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.

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 N° 2.051/03 de Contrataciones Públicas y reglamentaciones vigentes.

Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley N° 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.

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. 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 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 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.*
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.

Atendiendo la disposición legal invocada más arriba; Art. 47. Renovación de contratos de la Ley 2051/03 considerando, el plazo de vigencia de 12 (doce) meses originalmente, se desprende la posibilidad de realizar la segunda renovación por igual término de 12 (doce) meses, contado desde el día inmediatamente siguiente de fenecido el plazo establecido en el contrato de renovación (primer periodo).

Canon

Que, se mantiene el precio de locación acordado en el contrato principal, cuya suma mensual de Gs. 12.000.000 (guaraníes doce millones), IVA incluido y se pretende contratar por el término de 12 (doce) meses. 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.

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Disponibilidad presupuestaria.

De acuerdo al canon y plazo establecido precedentemente, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 144.000.000 por el plazo de 12 (doce) 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 2024.

Ante lo expuesto, no se encuentra impedimentos legales para la formalización y se recomienda la **Segunda Renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social,** en las condiciones señaladas precedentemente.

Fernando de la Mora, 28 de febrero del 2024.

Abg. Jessica Irala Grance, Directora
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Desarrollo Social