DIDI N° 517/2021

DICTAMEN

Para : Dirección de Dictámenes.

De : Departamento de Contrataciones Públicas.

Fecha : 17 de mayo de 2021.

Referencia: Solicitud de parecer legal para la segunda renovación del contrato de locación de inmueble suscripto con la señora Nidia Zárate Sánchez. Agencia Regional de Concepción (Memorando MUOC N° 349-2021 y antecedentes)

I- ANTECEDENTES

- Contrato N° 007-19 de locación de inmueble para sede de la Agencia Regional de Concepción, suscripto el 30/05/2019 entre el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat y la señora Nidia Zárate Sánchez.

- Nota del 11/02/2021 remitida por la señora Nidia Zárate Sánchez por la cual solicitó la renovación del contrato de locación de inmueble manteniendo las condiciones pactadas.

- Memorando MARC 057/21 del 11/02/2021, por medio del cual la Dirección de Agencias Regionales solicitó la renovación del contrato de locación del inmueble asiento de la Agencia Regional en Concepción.

- Dictamen UOC N° 006/21 del 13/05/2021, mediante el cual la UOC emitió su parecer para la segunda renovación del contrato N° 007-19 suscripto con la señora Nidia Zárate Sánchez.

- Memorando M UOC N° 349-2021 del 13/05/2021, a través del cual la UOC remitió los antecedentes para dictamen.

II- ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA

A través del Memorando M UOC N° 349-2021 del 13/05/2021, la UOC remitió el Dictamen UOC N° 006/21 y solicitó parecer jurídico para la segunda renovación del contrato N° 007-19 de locación de inmueble.

Resulta oportuno señalar que, de acuerdo a los antecedentes obrantes en el expediente, el contrato de locación de inmueble para la sede de la Agencia Regional de Concepción fue firmado el 09/06/2017 como resultado del proceso de locación de Inmueble Determinado N° 003-17 "Alquiler de inmueble determinado para sede de la Agencia Regional de Concepción" ID 331339, con vigencia de 24 meses.

La primera renovación del contrato fue formalizado el 30/05/2019, quedando vigente el contrato desde el 09/06/2019 hasta el 08/06/2021.

En esta oportunidad, se analiza una segunda renovación del contrato en cuestión y, a los efectos del examen de la viabilidad de lo solicitado, nos remitimos la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" que dispuso:

> ***"Artículo 47.- 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,*

Abg. Cinthya Cataldi
Dictaminante - Encargada de Despacho
Departamento de Contrataciones Públicas

Ccataldi

***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 consecutivos.**"*

Se observa que el dictamen de la UOC contempla los motivos por los cuales la institución requiere renovar el contrato de locación de inmueble, el cual a la fecha sirve de asiento de la Agencia Regional del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) en la ciudad de Concepción. Se advierte además que el análisis del dictamen referido se basa en la normativa vigente.

Habiendo hecho tales precisiones, cabe señalar que el examen efectuado por esta dependencia se circunscribió a la verificación de los aspectos jurídicos incluidos en el instrumento en estudio, vale decir, en el dictamen de la UOC, el cual se enmarca en la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N° 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", verificando que se hallan reunidos los requisitos para la segunda renovación del contrato de locación de inmueble en la ciudad de Concepción.

Por tanto, considerando que el inmueble alquilado se adecua a las necesidades de la institución, conforme se justifica con el dictamen de la UOC, y éste se halla enmarcado en las disposiciones de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y en la normativa vigente dictada por el ente regulador que es la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP), no existe reparo legal que oponer para la segunda renovación del contrato de locación de inmueble para oficina de la Agencia Regional de Concepción.

III. CONCLUSIÓN

Por tanto, con base a lo expuesto, y en virtud al artículo 47 de la Ley N° 2051/2003 y el artículo 8 de la Resolución DNCP N° 1494/2018 que establece el procedimiento para la modificación del contrato de locación, se recomienda la emisión del acto administrativo para la aprobación de la segunda renovación del contrato de locación de inmueble para oficina de la Agencia Regional de Concepción suscripto con la señora Nidia Zárate Sánchez, conforme a las justificaciones esgrimidas en el Dictamen UOC N° 006/21.

Es dictamen.

Abg. Cinthya Cataldi
Dictaminante - Encargada de Despacho
Departamento de Contrataciones Públicas

De acuerdo con los términos del memorando que antecede, remítase a: **Dirección General Jurídica y Notarial.**

Abg. Gloria Fretes Bonzi
Encargada de Despacho
Dirección de Dictámenes
DGJN - MUVH

De acuerdo con los términos del memorando que antecede, remítase a: **Secretaría General.**

Abg. Laura Mora Zaldívar
Dirección General
Dirección Gral. Jurídica y Notarial
Ministerio de la Vivienda

DICTAMEN UOC N° 006/21

De : **EDGAR D. DUARTE JARA – Coordinador**
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Para : **Lic. ROCIO ACOSTA – Directora**
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Fecha : **13 de mayo de 2021**

Asunto : **Segunda Renovación de Contrato de Locación suscripto con la Sra.NIDIA ZARATE SANCHEZ, "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE", de la Agencia Regional de CONCEPCIÓN**

Me dirijo a Usted, en relación al Memorando MARC6 N° 057-21, a fin de elevar Dictamen referente al proceso de RENOVACIÓN del Contrato de Locación de Inmueble, solicitado por el Jefe de la Agencia Regional N° 6 con la conformidad de la Dirección de Agencias Regionales.

ANTECEDENTES.

En fecha 9 de junio de 2017, la SENAVITAT suscribió un contrato de alquiler con la Sra. **Nidia Zarate Sánchez**, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 03/17 "Alquiler de Inmueble para la Sede de la Agencia Regional de Concepción, ID N° 331.339, por un plazo de 24 meses a partir del 09 de junio de 2017 hasta el 8 de junio de 2019.

En fecha 30 de mayo de 2019, MUVH (anteriormente SENAVITAT) suscribió la Primera Renovación del Contrato de alquiler con la Sra. **Nidia Zarate Sánchez**, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 03/17 "Alquiler de Inmueble para la Sede de la Agencia Regional de Concepción, ID N° 331.339, por un plazo de 24 meses a partir del 09 de junio de 2019 hasta el 8 de junio de 2021.

En fecha 18 de febrero de 2021, la UOC por Memorando UOC N° 150/21 solicitó Certificado de Disponibilidad Presupuestaria al Departamento de Planificación y Presupuesto, que en fecha 22 de febrero de 2021 por Memorando MDPPP 42-21 remite CDP N° 031/2021 por el monto de Gs. 11.200.000 (guaraníes Once Millones Doscientos Mil), para el Ejercicio Fiscal 2021, y Constancia de Plurianualidad para los Ejercicios 2022 y 2023.

En fecha 11 de febrero de 2021, la Dirección de Agencias Regionales, solicita la renovación del contrato de alquiler, mediante Memorando M ADIAR N° 057/21, y adjunta al memorando la conformidad de la propietaria del inmueble para la renovación del contrato en las mismas condiciones contractuales con vigencia desde el 9 de junio del 2021 hasta el 8 de junio de 2023.

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

DICTAMEN

La Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a los antecedentes arrimados al expediente, considera cuanto sigue:

El proceso se encuadra dentro de lo establecido en el Artículo 8° de la Resolución DNCP N° 1494/18, que establece:

Artículo 8°.- Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 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 el artículo 9° de la Resolución citada indica que:

Artículo 9°.- Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contratos de Locación son:

a) Dictamen justificativo en los términos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Artículo 47 de la Ley N° 2051/2003.----------
b) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del Contrato.----------
c) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.----------
d) Copia del contrato suscrito.----------

En cumplimiento a lo estipulado para la Renovación se menciona que:

- Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación se basan en la necesidad de contar con un lugar donde la agencia regional cumpla con sus funciones, mencionadas en el Memorando M ARC 6 N° 057/21 de fecha 08 de mayo de 2019, que menciona en cuanto a su ubicación y características: "... *a fin de informar de la importancia de la renovación del Contrato de Alquiler en donde funciona la Agencia Regional de Concepción, habida cuenta que desde hace 4 años funciona en este lugar, la ubicación del local es estratégica, ya que se encuentra en el microcentro y a dos cuadras a la entrada de la rotonda principal de la Ciudad, en donde los adjudicatarios de los distintos proyectos del área de influencia de la Agencia, así como las distintas comunidades que necesiten acercarse a la oficina puedan llegar a la misma apenas entren en la ciudad. El local además de contar con un ambiente climatizado y acorde a las necesidades, cuenta con un seguro de robo e incendio.*

- Los funcionarios de la UOC en virtud a la Resolución DNCP N° 1494/18, han realizado la verificación del lugar en situ en fecha 30 de abril del 2021, verificando que las condiciones e ubicación del mismo están acorde al Contrato N° 03/17, tiene una ubicación de fácil acceso, que ayuda a los beneficiarios y personas en general que necesiten de consultas.

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

OSCAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

- En cuanto a la relación costo-beneficio, es importante mencionar que el monto del alquiler queda invariable en Gs. 1.600.000, y el mismo no ha sufrido variación alguna con relación al precio pactado en el contrato vigente que data del año 2017, por lo cual el costo mensual permanecerá invariable, constituyendo un beneficio para el MUVH.

- Según lo planteado por el locatario actual y lo solicitado por la Dirección de Agencias Regionales, no se observa modificación alguna en cuanto a las cláusulas del Contrato.

- Se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para el Ejercicio 2021 por un monto de Gs. 11.200.000 (Once Millones Doscientos Mil), y constancia de plurianualidad para las obligaciones de los Ejercicios 2022 y 2023 respectivamente, supeditada a la aprobación del presupuesto de dichos ejercicios fiscales.

Por lo tanto, el presente proceso reúne las condiciones establecidas en la normativa que rige las contrataciones públicas, por lo que se recomienda la SEGUNDA RENOVACIÓN del presente contrato de locación.

Se anexan antecedentes.

Atentamente.

EDGAR D. DUARTE JARA
Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH