DICTAMEN D.A.J. N° 161 del 11 de Febrero de 2021.-

REF.: DAJ N° 555/2021 – Renovación de Contrato de Locación DBI – Llamado MOPC N° 220/2020 "Alquiler de Oficinas para La Dirección de Bienes Inmobiliarios", ID N° 373.602 – Contrato SG Ministro N° 55/2020, suscripto con la Empresa BUENA SUERTE S.A.I.C. –

Srita. LINCY LUCENA, Directora
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

La Unidad Operativa de Contratación solicita a esta Dirección su parecer legal sobre la renovación del Contrato S.G. Ministro N° 55/2020 suscrito con la empresa BUENA SUERTE S.A.I.C., para lo cual adjunta los antecedentes del proceso y el borrador de Resolución Ministerial. Al respecto, esta Dirección señala:

I- ANTECEDENTES:

1. Memorándum UOC N° 193/2021 de la Unidad Operativa de Contratación (05/02/2021)
2. Dictamen UOC N° 01/2021 de la Unidad Operativa de Contratación (05/02/2021)
3. Memorándum A.A.C. N° 09/2021 del Área Administración de Contratos de la DBI (19/01/2021)
4. Expte. MEU N° 2143/2021 – Nota de la firma BUENA SUERTE S.A.I.C. (19/01/2021)
5. Nota DBS N° 07/2021 de la Dirección de Bienes y Suministros (19/01/2021)
6. Memorándum GVMOPC/DBI N° 68/2021 de la Dirección de Bienes Inmobiliarios (15/01/2021)
7. Nota Presupuesto de la firma BUENA SUERTE S.A.I.C. (13/11/2020)
8. Borrador de Resolución
9. Borrador de Renovación de Contrato

II- NORMATIVA APLICABLE

1. **Contrato:** Contrato SG Ministro N° 55/2020 (13/03/2020)

   - QUINTA. *"El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir de la firma de la Resolución de Adjudicación hasta 14 de febrero del 2021, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*
     La continuidad de la presente contratación en el siguiente ejercicio fiscal, quedará supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente. Artículo 14 de la Ley N° 2051/03".

2. **Ley de Contrataciones Públicas:** Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"

   - Artículo 4. Principios Generales. *"La actividad de contratación pública se regirá por los siguientes principios: a) Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".*

   - Artículo 14. Disponibilidad Presupuestaria. *"No podrá comprometerse pago alguno que no se encuentre expresamente previsto en el Presupuesto General de la Nación o en el Presupuesto Municipal respectivo o determinado en ley u ordenanza posterior. Sólo podrán adjudicarse o contratarse adquisiciones, locaciones, servicios, cuando se cuente con saldo disponible en la correspondiente partida presupuestaria, salvo autorización previa del*

Oliva y Alberdi N° 411, C.P. N° 1221, Asunción
www.mopc.gov.py

DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS
Tel: (+595 21) 4149 621

ABG. MIRIAN RODAS DE GODOY
Coordinación Judicial
DAJ - MOPC

Belén Leiva Ríos
Abogada
C.J. Nº 45.203

Ministerio de Hacienda o la Junta Municipal, según corresponda, en cuyo caso, se deberá señalar en los pliegos de bases que la validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente".

- 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, 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".*

3. **Reglamentación de la Ley de Contrataciones Públicas:** Decreto N° 2992/2019 "Por la cual se Reglamenta la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas y su modificatoria la Ley N° 3439/2007"

   - Artículo 98. Locación de inmuebles. *"En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble.*
     Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.
     La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato".

4. **Resolución N° 1494/2018** *"Por la cual se Reglamenta el Proceso de Renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el Artículo 44° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".*

   - 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".*

5. **Ley Orgánica del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC):** Ley N° 167/1993 *"Que Aprueba con Modificaciones el Decreto-Ley No. 5 de Fecha 27 de Marzo de 1991 "Que Establece la Estructura Orgánica y Funciones del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones"*

   - Artículo 4: *"El Ministro de Obras Públicas y Comunicaciones es la autoridad máxima designada por el Poder Ejecutivo para administrar y desarrollar las actividades del Ministerio...Las atribuciones y deberes del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones son, entre otras las de: i) Representar administrativamente al Ministerio: ordenar gastos: firmar contratos relacionados con asuntos propios de la Cartera...".*

III- CONSIDERACIONES

ABOG. MIRIAN RODAS DE GODOY
Coordinación Judicial
DAJ-MOPC

Ma. Belén Leiva Ríos
Abogada
C.S.J. Nº 45.903

DICTAMEN D.A.J. Nº 161/2021 (cont.)

DAJ Nº 555/2021

Contemplado el borrador de Resolución "*Por la cual se Autoriza la Renovación de Contrato de Alquiler en el marco del Contrato S.G. Ministro N° 55/2020 Alquiler de Oficinas para La Dirección de Bienes Inmobiliarios con ID N° 373602*", que en su parte resolutiva expresa: *"AUTORIZAR LA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER EN EL MARCO DEL CONTRATO* S.G. *MINISTRO N° 55/2020 CORRESPONDIENTE AL LLAMADO MOPC N° 220/2020 ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCION DE BIENES INMOBILIARIOS CON ID N° 373602, a favor de la empresa BUENA SUERTE S.A.I.C. con RUC N° 80001669-6 por un monto total de Gs. 526.668.000 (guaraníes quinientos veintiséis millones seiscientos sesenta y ocho mil) IVA incluido"*, y;

El Dictamen UOC N° 01/2021 de la Unidad Operativa de Contratación de fecha 05 de febrero de 2021, sobre Contratación de Locación de Inmueble Determinado para la Renovación del Contrato S.G. Ministro N° 55/2020 para Alquiler de Oficinas para La Dirección de Bienes Inmobiliarios, con ID Nº 373.602, expresa: *"...la Dirección de Bienes Inmobiliarios a través del Memorándum GVMOPC/DBI No 68/2021, manifiesta que, la dependencia se encuentra desarrollando sus actividades en las oficinas de la mencionada empresa, las cuales cumplen con las exigencias y dimensiones requeridas para llevar a cabo sus tareas y presenta ventajas sobre otros inmuebles ubicados en la zona considerando su ubicación estratégica.*

Que, cabe mencionar que en el Edificio Central del Ministerio de Obras públicas y Comunicaciones se carece de espacio físico para albergar a todas las dependencias de la Cartera de Estado por lo que es imperiosa la necesidad de continuar arrendando este espacio físico para la Dirección de Bienes Inmobiliarios. Además, se debe considerar que, la distancia en la que se encuentra este inmueble del Edificio Central facilita que todos procesos inherentes a las funciones asignadas a la Dirección de Bienes Inmobiliarios se desarrollen de manera eficaz y eficiente.

Que, cabe señalar que para el cumplimiento de las metas y objetivos asignados por la superioridad a dicha repartición se requirió el aumento del personal asignado, por lo que se justifica la provisión de un espacio físico acorde a las necesidades de la dependencia".

"Marco Legal. Ley N° 2.051/03 'De Contrataciones públicas' El Artículo 4° de la Ley N° 2051/03, que expresamente establece en el inciso a) 'Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria'. en su Título Cuarto, Capitulo Segundo, sección tercera establece los procedimientos específicos para la Renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles;

La Resolución DNCP N° 1494 'POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY N° 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN' de fecha 25 de abril del año 2018, en su parte resolutiva, Articulo 8° establece: Los contratos de locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 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".

"Adecuación de los Hechos a la Normativa Aplicable: Artículo 4° inciso a) de la Ley N° 2051/03, en cuanto a economía y eficiencia, las ventajas ofrecidas por la renovación del contrato se ven

ABOG. MIRIAN RODAS DE GODOY
Coordinación Judicial
DAJ - MOPC

Belén Leiva Ríos
Abogada
Mat. Jud. Nº 45.993

DICTAMEN D.A.J. N° 161 /2021 (cont.)

DAJ N° 555/2021

reflejadas en el mantenimiento del precio ofertado inicialmente por un periodo de 12 meses sin reajustes, como así también en lo que respecta a la garantía de alquiler abonada en la contratación inicial (Contrato S.G. MINISTRO N° 55-2020) en esta renovación ya no será necesario ningún pago en ese concepto

Como ya se ha mencionado anteriormente, la ubicación del inmueble en las cercanías del edificio central de esta cartera de estado, facilita la realización de todas las tareas de la unidad por lo que esta ventaja representa un ahorro en recursos.

En lo que respecta a la resolución del ente regulador de las contrataciones públicas, ut supra mencionada, este proceso corresponde a una renovación del contrato de locación que, como se ha detallado, ofrece varias ventajas económicas y administrativas por lo que su prosecución se enmarca dentro de lo establecido en la normativa".

En ese sentido, atendiendo a que la Unidad Operativa de Contratación ha dictaminado que corresponde el procedimiento de "Renovación de Contrato" según Dictamen UOC N° 01/2021 para la Renovación de Contrato en concepto de Alquiler de Oficina para La Dirección de Bienes Inmobiliarios, en consecuencia, no existe impedimento legal ni formal, para la emisión del borrador de Resolución *"Por la cual se Autoriza la Renovación de Contrato de Alquiler en el marco del Contrato S.G. Ministro N° 55/2020 Alquiler de Oficinas para La Dirección de Bienes Inmobiliarios con ID N° 373602".*

IV- CONCLUSIÓN

Por tanto, de acuerdo a los antecedentes remitidos, atendiendo la normativa aplicable y las consideraciones de rigor, esta Dirección no opone reparos al borrador de Resolución para la renovación del contrato de alquiler, entre el MOPC y la Empresa BUENA SUERTE S.A.I.C., en el marco del Llamado MOPC N° 220/2020 *"ALQUILER DE OFICINAS PARA LA DIRECCIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS"*, ID N° 373.602.

Finalmente, se deja constancia que esta Dirección se limita a la verificación legal de los antecedentes obrantes en el expediente, quedando a cargo de la Unidad Administradora del Contrato, la justificación de los fundamentos técnicos que motivan la presente renovación del contrato.

Atentamente. –

ABOG. MIRIAN RODAS DE GODOY
Coordinación Judicial
DAJ - MOPC
Res N° 178/2021

Ma. Belen Leiva Ríos
Abogada
C.S.J. Nº 45.903