MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. Nº 88/2024.

Fecha: 24 de octubre de 2024.

Referencia: Primera renovación del Contrato Nº 33/2022 de Locación de Inmueble a ser utilizado como sede del MDP en Katuete, correspondiente al ID 420.968.----------

Señor Defensor General:

Con relación al tema de referencia, la Asesoría Técnico Jurídica de la Unidad de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Defensa Pública emite el presente dictamen en consideración a lo siguiente.----------

I. Objeto del presente dictamen

Emitir parecer respecto a la viabilidad de la suscripción de la primera renovación del Contrato de Locación de Inmueble Nº 33/2022 a ser utilizado como sede del MDP en Katuete, correspondiente al ID 420.968 con vigencia del 01 de noviembre de 2024 hasta el 31 de octubre de 2025.----------

II. Antecedentes

- El Memorándum Nº 513/2024 del 23 de octubre de 2024 por el cual el Jefe del Departamento de Administración de Sedes solicita el inicio de los trámites administrativos tendientes a la renovación del contrato de locación del inmueble utilizado como sede en Katuete, considerando que el MDP ya se encuentra asentado en este inmueble y que sus instalaciones cumplen con los requisitos para ser utilizadas como oficinas y que el precio por metro cuadrado establecido para el pago mensual se encuentra acorde a las condiciones de mercado.----------
- El Memorándum D.P. Nº 337/2024 del 03 de setiembre de 2024, por el cual el Jefe del Departamento de Presupuesto informa que existe disponibilidad presupuestaria en el Objeto del Gasto Nº 251 "Alquiler de Edificios y Locales" para cumplir con el requerimiento en el presente ejercicio fiscal, y en lo concerniente al monto correspondiente al 2025 se realizará la previsión y estará sujeto a la aprobación del presupuesto correspondiente.----------

- La propuesta de locación de inmueble de fecha 15 de octubre de 2024 y documentos anexados a la misma, presentados por la Sra. Lilian Susana López Florentín.----------
- El Contrato Nº 33/2022 *"Alquiler de inmueble para la sede de la ciudad de Katuete para el MDP"*, Locación de Inmueble Determinado Plurianual, con ID de Licitación 420968, Cta. Cte. Catastral 31.0444.15, Padrón Nº 349, Manzana A, con una superficie de 152,5 m2 de construcción, dispone de 6 salones, firmado el 19 de octubre de 2022, entre el MDP y la Sra. Lilian Susana López Florentín con RUC 866588-5, por 24 meses, vigente desde 01 de noviembre de 2022 hasta el 31 de octubre de 2024, por la suma mensual de Gs. 4.800.000 y total de Gs. 115.200.000, sin que esté previsto el otorgamiento de garantía de locación.----------
- El Convenio modificatorio Nº 01/2022 al Contrato Nº 33/2022 celebrado entre el MDP y la Sra. Lilian Susana López Florentín el 05 de diciembre de 2022, en el marco del llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 02/2022 para el *"Alquiler de inmueble para la sede de la ciudad de Katuete"*, con ID 420968, por el cual se amplía la cláusula novena, incluyendo entre las obligaciones del locatario la provisión de energía eléctrica del inmueble con NIS Nº 2829814, 2829815 y 2829816.----------
- La Segunda Renovación de contrato del ID 373.488, Cta. Cte. Catastral 31.0444.15 Contrato Nº 66/2021 *"Alquiler de sede de Katuete para el MDP"*, firmado el 09 de noviembre de 2021, entre el MDP y la Sra. Lilian Susana López Florentín, vigente por 11 meses, desde el 01 de diciembre de 2021 hasta el 31 de octubre de 2022, por la suma mensual de Gs. 2.800.000 y total de Gs. 30.800.000, sin que esté previsto el otorgamiento de garantía de locación.----------
- La Primera Renovación de contrato del ID 373.488, Contrato Nº 24/2021 *"Alquiler de sede de Katuete para el MDP"*, firmado el 09 de marzo de 2021, entre el MDP y la Sra. Lilian Susana López Florentín, vigente por 11 meses, desde el 01 de enero de 2021 hasta el 30 de noviembre de 2021, por la suma mensual de Gs. 2.800.000 y total de Gs. 30.800.000, sin que esté previsto el otorgamiento de garantía de locación.----------
- El Contrato Nº 40/2022 *"Alquiler de sede de Katuete para el MDP"*, derivado de la Contratación Directa Nº 01/2020 Ad Referéndum, Segundo Llamado, con ID de Licitación 373.488, firmado el 25 de febrero de 2020, *entre el MDP y la Sra.* Lilian Susana López Florentín con RUC 866588-5, por 11 meses, vigente desde el 01 de febrero al 31 de diciembre de 2020, por la suma mensual de Gs.3.500.000 y total de Gs. 38.500.000, sin que esté previsto el otorgamiento de garantía de locación.----
- El Contrato Nº 56/2021 *"Alquiler de sede de Katuete para el MDP"*, derivado de la Contratación Directa con ID de Licitación 399.178. Cta. Cte. Catastral 31.0444.15, firmado el 01 de setiembre de 2021, *entre el MDP y la Sra.* Lilian Susana López Florentín, por 24 meses, vigente desde el 01 de septiembre de 2021 hasta el 31 de agosto de 2023, por la suma mensual de Gs. 2.000.000 y total de Gs. 48.000.000, sin

que esté previsto el otorgamiento de garantía de locación. Este contrato se dio por terminado sin culpa imputable al locador, a los efectos de agrupar en un solo contrato los dos contratos vigentes, ya que en el mismo predio se encuentran varias construcciones subdivididas e independientes, a los efectos de realizar una adecuación documental, administrativa y técnica, conforme a la Resolución MDP Nº 1419/22 del 22 de setiembre de 2022, vigente a partir del 31 de octubre de 2022.----------

III. Marco Legal aplicable

- La Ley N° 4423/11 *"Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública"*;----------
- Las disposiciones de la Ley Nº 7.021/22 *"De Suministros y Contrataciones Públicas"* y su Decreto Reglamentario;----------
- La Ley N° 2051/2003 *"De Contrataciones Públicas"* y sus decretos reglamentarios;-

IV. Análisis y fundamentos jurídicos

La ley Nº 7021/22 "De Suministro y Contrataciones Públicas" establece en su Art. 159 «Vigencia de normas anteriores», que: *"...Los procedimientos iniciados antes de la vigencia de la presente ley, la celebración y ejecución de contratos en curso se sujetarán a lo establecido en las leyes vigentes al momento de la convocatoria. Las controversias derivadas de contratos suscritos al amparo de la Ley N° 2051/2003 «De Contrataciones Públicas», deberán sujetarse, en materia de competencia, procedimientos y recursos, hasta su conclusión y ejecución, al trámite previsto en esas leyes".*----------

En torno al Contrato Nº 33/2022 con ID de Licitación 420968, la Dirección de la UOC ha recibido del Departamento de Administración de Sedes, a través de la comunicación de la DGAF, la solicitud de su primera renovación, atendiendo que dicho contrato vence el 31 de octubre de 2024. Obra en el expediente el informe remitido por el Departamento de Administración de Sedes mediante el Memorándum Nº 513/2024, en el cual justifica la necesidad de la renovación de dicho contrato y anexa la propuesta de la Sra. Lilian Susana López Florentín.----------

Señala el titular del Departamento de Administración de Sedes que es necesario el inicio de los trámites administrativos tendientes a la renovación del contrato de locación del inmueble utilizado como sede en Katuete, considerando que el MDP ya se encuentra asentado en este inmueble y que sus instalaciones cumplen con los requisitos para ser utilizadas como oficinas y que el precio por metro cuadrado establecido para el pago mensual se encuentra acorde a las condiciones de mercado.----------

Afirma además que actualmente no se cuenta con recursos disponibles para realizar un cambio de sede a un nuevo inmueble, lo cual generaría una serie de gastos adicionales a la institución, y que es de suma importancia disponer de una sede en la ciudad de Katuete, debido a que actualmente no se cuenta con un inmueble propio en dicha localidad.----------

La propuesta de la Sra. Lilian Susana López Florentín tiene fecha del 15 de octubre de 2024, y en la misma se consignan, además de los datos del inmueble, los costos relacionados a la locación. Conforme a lo manifestado por el titular del Departamento de Administración de Sedes, el canon propuesto para la renovación se encuentra ajustado al precio de mercado, y se proponen los montos y cantidades mensuales, conforme al siguiente cuadro:

Nº	CONTRATO A RENOVAR N°	SEDE MDP	ID. DEL LLAMADO	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	CANTIDAD MESES
1	33/22	KATUETE	420968	4.800.000.-	57.600.000.-	12

El Departamento de Presupuesto, dependiente de la Dirección Financiera, informó que existe disponibilidad presupuestaria en el Objeto del Gasto Nº 251 "Alquiler de Edificios y Locales" para cumplir con el requerimiento en el presente ejercicio fiscal, y en lo concerniente al monto correspondiente al 2025 se realizará la previsión y estará sujeto a la aprobación del presupuesto correspondiente.----------

Es posible la renovación del contrato Nº 33/22 de común acuerdo, atendiendo que la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", en su Artículo Nº 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".----------

El Decreto Reglamentario Nº 2992/19 en su Artículo 98 «Locación de inmuebles» expresa: *"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".----------

En consecuencia, 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.----------

Siendo el presente proceso a ser renovado iniciado durante la vigencia del Decreto 2992/2019, le son aplicables las normas reglamentarias vigentes, entre las que se encuentra la Resolución DCNP Nº 4.441/2021 que entró en vigencia en fecha 01 de enero de 2022 "Por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021", que en su Art. 13º establece: "los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de 5 (cinco) años..." así como el art. 20º establece: "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...".----------

Conforme a lo expuesto en dichas normas, se observa el cumplimiento de los presupuestos legales que ellas establecen, teniendo a la vista el mencionado pedido de renovación e informe del Departamento de Administración de Sedes y del Departamento de Presupuesto, así mismo el inmueble ya contratado se encuentra en un área estratégica y cumple con la capacidad física para albergar a los funcionarios, es decir, dicho inmueble se adecua totalmente a las necesidades de la institución, conforme los informes obrantes en la licitación del contrato de referencia.----------

Teniendo a vista el informe del Departamento de Presupuesto que previsiona la imputación de los gastos en el **Objeto del Gasto 251 "Alquileres Edificios y Locales"**, es posible afirmar que el Ministerio de la Defensa Pública se encuentra en condiciones de asumir el compromiso en lo referente al presente ejercicio fiscal y que los pagos correspondientes al 2015 estarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias del siguiente ejercicio fiscal.----------

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 para la sede en cuestión, por lo que resulta más útil y necesario seguir con el arrendamiento de la misma. A esto deben agregarse los costos operativos y presupuestarios que implicarían la mudanza a otro predio, así como su potencial impacto en la prestación del servicio que actualmente es realizada en la sede de Katuete.----------

De igual manera, se vuelve a recalcar de conformidad a los informes presentados y que se encuentran en la carpeta original del llamado, que el MDP ya se encuentra asentado en

este inmueble y que sus instalaciones cumplen con los requisitos para ser utilizadas como oficinas y que el precio por metro cuadrado establecido para el pago mensual se encuentra acorde a las condiciones de mercado.----------

Teniendo en cuenta que las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública de la Sede de Katuete ya se encuentran asentadas en dicho local y que una mudanza a un nuevo local acarrearía una serie de gastos adicionales a la institución, además de que actualmente el inmueble utilizado cumple con los requisitos para que sus instalaciones sean utilizadas como oficinas conforme a la relación en cantidad de metros cuadrados y que el precio de alquiler mensual y el precio por metro cuadrado se encuentran acordes a las condiciones de mercado, se describen a continuación los datos del inmueble ofertado para la renovación del contrato de locación:

KATUETE - ID Nº 420.968

- Contrato de alquiler Vigente N°: 33/2022
- Propietario: Lilian Susana López Florentín
- Cédula de Identidad: 866.588
- Metros Cuadrados Edificados: 152.5 m2
- Precio mensual ofertado: Gs. 4.800.000
- Precio por m2: Gs. 31.475
- Dirección: Ruta 10 Las Residentas
- Cuenta corriente catastral Nº 31-0444-15.
- Departamento: Zona Oriental, Canindeyú

En dichas condiciones, la renovación del Contrato Nº 03/2021 no viola los principios establecidos en el Art. 4 de la Ley 2051/03, ya que la propietario cuenta con la capacidad técnica, económica y legal, y ya fue seleccionado en la adjudicación como la mejor opción de oferta en su respectiva zona. 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.----------

V. Conclusiones:

De conformidad a lo expuesto en el presente dictamen, la Dirección de la UOC es del parecer que corresponde la primera renovación del contrato en cuestión, en cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", su reglamentación y la Resolución DCNP Nº 4.441/2021 que entró en vigencia en fecha 01 de enero de 2022, y abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021 y demás Leyes, Decretos y Resoluciones concordantes de conformidad al siguiente cuadro:

Nº	CONTRATO VIGENTE A RENOVAR N°	SEDE MDP	PROPIETARIO	DIIRECCIÓN CTA. CTE. CATASTRAL	CANTIDAD MESES	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL
1	33/2022 ID Nº 420.968	KATUETE	Lilian Susana López Florentín, con C.I. Nº 866.588	Ruta 10 Las Residentas. Cuenta corriente catastral Nº 31-0444-15.	12	4.800.000	57.600.000

Finalmente, se concluye que en el proceso que nos ocupa, se han cumplido los recaudos establecidos en el Artículo Nº 47 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", pues en el presente dictamen se expuso porqué la primera renovación del contrato Nº 33/22 conviene a los intereses institucionales, así también el Departamento de Administración de Sedes y la Dirección de Presupuesto dependiente de la Dirección Financiera, presentaron sus respectivos informes, cada una dentro de su ámbito de responsabilidad, exponiendo los motivos por los cuales el proceso no colisiona con los principios enumerados en el Artículo 4° de dicha ley. Por otra parte, lo solicitado se enmarca dentro del límite dispuesto por la reglamentación, siendo que se trata de una primera renovación por doce meses, cuando está permitida la misma hasta por dos periodos contractuales consecutivos.----------

En consecuencia, a criterio de esta dependencia, corresponde proseguir con los trámites conducentes a la aprobación de la renovación por acto administrativo de la máxima autoridad y posteriormente a la firma del contrato de renovación correspondiente.----------

Abog. Marta Granada
Asesora – UOC
Ministerio de la Defensa Pública

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC
Ministerio de la Defensa Pública