DICTAMEN TÉCNICO JURÍDICO U. O. C. N° 97/18

Fecha: 04 de diciembre de 2018

Referencia: **RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS N° 03/2017 "ALQUILER SEDE LIMPIO – ID. N° 320.787"; CONTRATO N° 52/2017 "CIVIL, LABORAL Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO – ID. N° 332.211"; CONTRATO N° 54/2017 "ALQUILER SEDE VILLARRICA – ID. N° 332-371" CONTRATO N° 56/2017 "ALQUILER SEDE J.A. SALDIVAR – ID. N° 332.562"; CONTRATO N° 64/2017 "ALQUILER YBY YAU – ID. N° 334.926"; CONTRATO N° 66/2017 "ALQUILER SEDE CAAGUAZÚ – ID. N° 332.743"; Y CONTRATO N° 68/2017 "ALQUILER SEDE CARAPEGUÁ – ID. N° 333.483".----------**

VISTOS: La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones a través del Decreto N° 21.909/03 sus modificaciones y la Resolución D.N.C.P. Nº 1494/2018 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, demás Leyes, Decretos y Resoluciones concordantes.----------

La Resolución DCNP Nº 1494/2018 de fecha 25 de abril de 2018, Por lo cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles establecidos en el art. 44º de la ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" y se abroga la Resolución DNCP Nº 458/2012 en su art. 7º establece: **los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de 3 (tres) años**... así como el art. 8º 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.-----

El Decreto N° 8452/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 6026/18 DEL PRESUPUESTO" - "Guía de Normas y Procesos del Ejercicio Fiscal 2018", En su Anexo A - Artículo 310 expresa: "Contrato de Locación de 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 del contrato vigente según corresponda.----------

El pedido de renovación de los contratos de locaciones que vencen el 31 de diciembre del 2018 realizado por Nota D.L. Nº 16/2018 de fecha 30 de octubre del 2018, remitida por el Departamento de Locaciones donde solicita la renovación de los siguientes contratos:

Nº	CONTRATO Nº	ALQUILER DE SEDE	MESES	ID. Nº
1	03/2017	Limpio	23	320.787
2	52/2017	Civil, Laboral y Contencioso Administrativo	18	332.211
3	54/2017	Villarrica	18	332.371
4	56/2017	J.A. Saldivar	17	332.562
5	64/2017	Yby Yau	15	334.926
6	66/2017	Caaguazú	15	332.743
7	68/2017	Carapeguá	15	333.483

La Cláusula Quinta de los siete contratos de referencia, establece la posibilidad de renovación de los mismos, de común acuerdo y observando la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", la cual en su Artículo 47 establece "RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS. En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el

Abog. Néstor Lunardi

Lic. Víctor M. Salinas G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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".----------

El pedido se realiza de conformidad a la Ley Nº 6.026/18 que en su art. 144.- expresa: Todos los `procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuere locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados a más tardar 2(dos) meses antes del vencimiento de los contratos vigentes.----------

Los informes remitidos por la Dirección de Infraestructura y Obras a la Unidad Operativa de Contrataciones, por medio de los cuales remite el informe donde se especifica la necesidad de renovar los Contratos N° 03/2017 **(Sede MDP en Limpio)**, N° 52/2017 (**Sede MDP Civil, Laboral y Contencioso Administrativo**), N° 54/2017 (**Sede MDP en Villarrica**), N° 56/2017 (**Sede MDP en J.A. Saldivar**), N° 66/2017 (**Sede MDP en Caaguazú**), y N° 68/2017 (**Sede MDP en Carapeguá)** en vista que hasta la fecha no hay llamados de locación de inmueble para las Sedes citadas, y que la institución no cuenta con un inmueble propio en dichas ciudades, más la necesidad de que las oficinas del M. D. P. sigan funcionando a fin de facilitar el acceso a la justicia de los usuarios de dichas localidades. Especificando que los inmuebles citados se encuentran totalmente equipados y adecuados a las diferentes necesidades a ser cumplidas a fin de poder ser utilizados correctamente como sedes del Ministerio de la Defensa Pública tanto en la capital como en el interior del país, las mismas a la fecha albergan cómodamente a Defensores y funcionarios en general a parte de contar con el espacio suficiente para recibir en forma cómoda o los distintos usuarios que acuden diariamente a las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública en estas localidades. Dejando expresa constancia que los inmuebles que hoy son utilizados como sedes del MDP y que se pretende renovar son los únicos preparados tanto edilicia y estructuralmente, además las mismas cuentan con el equipamiento adecuado. Las propuestas de los oferentes fueron presentadas entre los meses de setiembre y octubre del 2018 donde se consignan los costos relacionados al arrendamiento, y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados, El canon propuesto para cada Contrato se encuentra ajustado al precio de mercado, y lo proponen en montos y cantidades mensuales.----------

Así mismo en el informe se deja constancia que todos los inmueble se encuentran en lugares estratégicos, a pocos metros de las Sedes del Poder Judicial y del Ministerio Público, y que todos cumplen con la capacidad en metros cuadrados para albergar tanto a funcionarios como a usuarios que acuden a diario a las Sedes.----------

Los antecedentes de los contratos de locación que fueron firmados por el Ministerio de la Defensa Pública con los oferentes, para que los locales alquilados sean utilizados como Sedes de la institución tanto en la capital como el interior del país:

1.- Contrato Nº 03/17 que fuera firmando entre la Señora Bernarda León de Morales y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sede del MDP en la Ciudad de Limpio, por un total de 23 (veintitrés) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 216/17 del 09 de febrero de 2017.----------

2.- Contrato Nº 52/17 que fuera firmando entre el Señor Ignacio Cano Colazo y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sede del MDP Civil, Laboral y

C.P. Hector F. Salinas G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. Néstor Guarie
Asesor

Contencioso Administrativo – Asunción, por un total de 18 (dieciocho) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 1069/17 del 29 de junio de 2017.----------

3.- Contrato Nº 54/17 que fuera firmado entre el Señor Favio Manuel Ramos Villasvoa y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de Villarrica, por un total de 18 (dieciocho) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 1172/17 de fecha 07 de julio del 2017.----------

4.- Contrato Nº 56/17 que fuera firmado entre la Señora Ana María Godoy de Agüero y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de J.A. Saldivar, por un total de 17 (diecisiete) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 1298/17 de fecha 25 de julio del 2017.----------

5.- Contrato Nº 64/17 que fuera firmado entre la Señora Dominga Valeriana Casco de Núñez y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de Yby Yau, por un total de 15 (quince) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 2073/17 de fecha 13 de octubre del 2017.----------

6.- Contrato Nº 66/17 que fuera firmado entre el Señor Juan Ricardo Poisson Rovertti y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sede del MDP en la ciudad Caaguazú, por un total de 15 (quince) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 1948/17 de fecha 29 de setiembre del 2017.----------

7.- Contrato Nº 68/17 que fuera firmado entre la Señora Rosa Graciela Armoa y el Ministerio de la Defensa Pública para el alquiler de la Sedes del MDP en la ciudad de Carapeguá, por un total de 15 (quince) meses de conformidad a la Resolución D.G. Nº 2038 de fecha 11 de octubre de 2017.----------

La CLÁUSULA QUINTA de los siete Contratos de referencia establecen la posibilidad de renovación de los mismos, de común acuerdo y observando la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" de todos los contratos de Locación citados, los mismos podrán ser renovados de conformidad al art. 47 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y en concordancia con la Resolución DCNP Nº 1494/2018 de fecha 25 de abril de 2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles establecidos en el art. 44º de la ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" y se abroga la Resolución DNCP Nº 458/2012 en su Art. 7º establece: "los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de 3 (tres) años..." así como el art. 8º 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..." .----------

Por lo cual no vemos compelidos a renovar todos los contratos sobre un máximo de meses establecidos en los contratos y/o resoluciones de adjudicaciones originales.----------

Teniendo en cuenta que las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública ya se encuentran asentadas en dichos locales y una mudanza a un nuevo local acarrearía un gasto a la institución, además de que actualmente los inmuebles utilizados son los que poseen mejores condiciones para albergar las oficinas en dichas ciudades conforme a la relación en cantidad de metros cuadrados, el precio de alquiler mensual y el precio de metro cuadrado, así como en virtud a la imperiosa necesidad de contar con una sede de la Institución en dichas localidades, considerando que el Ministerio de la Defensa Publica actualmente no cuenta con locales propios para el efecto a nivel país, es que se describe a continuación los datos de los inmuebles ofertados para su locación y renovación de contratos:

Abog. Néstor Guarie
Asesor

C.P. Héctor E. Salinas G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

1.- SEDE LIMPIO

Propietaria: Bernarda León de Morales

Metros Cuadrados de Construcción: 202 m2

Precio Mensual: Gs. 6.500.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 32.178.-

Dirección: Calle 08 de Diciembre Casi Avda. San José

Barrio: Barrio Santa Librada a cuadras de la Sede del Poder Judicial y el Ministerio Público.

Cantidad de funcionarios en la Sede: Alberga a actualmente a 27 funcionarios.

Se deja constancia de conformidad a la oferta presentada en fecha 23 de octubre la inflación anual de los años 2017 y 2018 así como la instauración de los pisos de hormigón para el acceso vehicular y la ampliación del tinglado parte trasera con baño.----------

2.- SEDE CIVIL, LABORAL Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Propietario: Ignacio Cano Colazo

Metros Cuadrados de Construcción: 1.125 m2

Precio Mensual: Gs. 45.150.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 40.133.-

Equipo de Split del edificio: 34 equipos.

Dirección: Juan Díaz de Solís Nº 1.648 entre Mariano R. Alonso y Francisco López.

Barrio: Barrio Sajonia - a dos cuadras del Poder Judicial y el Local del Ministerio Público.

- 1 Aparato de Ascensor
- Estacionamiento en planta baja para vehículos

Cantidad de funcionarios en la Sede: Actualmente alberga a 76 funcionarios

De conformidad a la carta oferta presentada en fecha 23 de octubre de 2018 se mencionan las variables de depreciación monetaria del guaraní el mismo lapso de tiempo y inflación interanual. Además de los gastos de mantenimiento que también se

C.P. Héctor F. Bá...
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. Néstor Guarie
Asesor

incrementaron mencionando la inflación en el año 2017 según el BCP: la inflación del 2017 asciende al 4,5 %, por encima del 3,9 % verificado en el año anterior y que mínimamente el del presente año supera los 4 %, mencionado además la gran alza del dólar americana acaecido en el presente año que supera un 8%.----------

3.- SEDE VILLARRICA

Propietario: Favio Manuel Ramos Villasboa

Metros Cuadrados de Construcción: 1.421 m2

Precio Mensual: Gs.24.000.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 17.316.-

Dirección: Ismael Maelo Gómez casi Alejo García a una cuadra de la Sede del Poder Judicial y del Ministerio Público

Equipo de Split del edificio: 15 equipos.

Cantidad de funcionarios en la Sede: Alberga a actualmente a 91 funcionarios.

De conformidad a la oferta presentada en fecha 29 de octubre la finca alquilada a la Defensoría Pública de Villarrica se encuentra ubicada en el centro mismo de la ciudad, sobre las calles Ismael Maelo Gómez c/ Alejo García de esta ciudad, el terreno tiene 868 metros cuadrados, con una edificación de 1.421 metros cuadrados, se trata de una construcción majestuosa de nivel ejecutivo. El edificio cuenta con equipos de aire acondicionados, todas las habitaciones cuentan con aire, se tiene (15) equipos de aire acondicionados, siete (7) matafuegos. También cuenta con transformador propio y pozo artesiano. Problemas de agua y Luz eléctrica no tiene el edificio. Así mismo el importe de agua y recolección de basura el propietario lo está pagando. El mantenimiento de todos estos equipos más pinturas del edificio superan sumas varias veces millonarias, es por eso que se necesitan salvar los costos.

4.- SEDE J.A. SALDIVAR

Propietaria: Ana María Godoy de Agüero.

Metros Cuadrados de Construcción: 651 m2

Precio Mensual: Gs. 17.325.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 26.613.-

Dirección: **Ruta** Nacional Nº 01 kilómetro 26/5.

Barrio: Fracción Mariscal López a cuadras del poder Judicial y el Ministerio Público.

Abog. Néstor Guarie
Asesor

C.P. Héctor R. Mines G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

- Edificación de tres plantas, con amplio espacio y patio trasero
- Estacionamiento en frente

Cantidad de funcionarios en la Sede: Alberga a actualmente a 61 funcionarios.

La oferta presenta en fecha 26 de octubre menciona que existen gasto y costos ocasionados por la inflación anual así como los gastos en el ámbito de la limpieza, mejora y mantenimiento que se realizan en forma constante al inmueble que incurren los propietarios del inmueble, a más de mencionar que el edificio fue estrenado por el Ministerio de la Defensa Pública, siendo uno de los edificios más modernos y coquetos que se encuentran sobre la Ruta Nº 1 Mariscal López de la ciudad de J.A. Saldivar, aparte de albergar cómodamente a los más de 60 funcionarios que brindan a tención a los usuarios de dicha ciudad .----------

5.- YBY YAU

Propietaria: Dominga Valeriana Casco de Núñez.

Metros Cuadrados de Construcción: 224 m2.

Precio Mensual: Gs.5.000.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 22.321.-

Dirección: Avda. San Juan c/ Mcal. López- Finca Nº 520

- **Edificación de dos plantas, con amplios ambientes, a cuadras de la Sede del Poder Judicial y el Ministerio Público.**
- **Estacionamiento para el móvil de la institución.**

Cantidad de funcionarios en la Sede: Alberga a actualmente a 11 funcionarios.

6.- SEDE CAAGUAZÚ

Propietario: Juan Ricardo Poisson Roverti.

Metros Cuadrados de Construcción: 505 m2.-

Precio Mensual: Gs. 12.000.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 23.762.-

Dirección: Eugenio A, Garay c/ Manuel A. Godoy

- Edificación de tres plantas, con amplios ambientes, a cuadras del Poder Judicial y el Ministerio Público.
- Estacionamiento para el móvil de la Institución.

C.P. Héctor F. Salinas G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. Néstor Guarie
Asesor

Cantidad de funcionarios en la Sede: Alberga a actualmente a 59 funcionarios.

7.- SEDE CARAPEGUÁ

Propietaria: Rosa Graciela Armoa.

Metros Cuadrados de Construcción: 273 m2

Precio Mensual: 6.000.000.-

Precio por metro cuadrado: Gs. 21.978.-

Dirección: Rosa C. Cabellos Nº 1120 e/ Capitán Rogelio Santacruz.

Barrio: Central a cuadras del Poder Judicial y el Ministerio Público.

Equipo de Split del edificio: 5 equipos.

Cantidad de funcionarios en la Sede: Alberga a actualmente a 30 funcionarios.

De conformidad a la carta oferta de fecha 22 de octubre en el inmueble se han realizado mejoras tales como la instalación de blindex en las puertas de acceso y varias mejoras que hacen al embellecimiento y practicidad del edificio que se encuentra en el centro mismo de la ciudad.----------

CONFORME AL SIGUIENTE CUADRO:

N°	*CONTRATO N°*	*SEDE MDP*	*MONTO MENSUAL*	*CANTIDAD MESES*	*MONTO TOTAL*
1	*N° 03/17*	*Sede MDP en Limpio*	*Gs. 6.500.000*	*23*	*Gs. 149.500.000*
2	*N° 52/17*	*Sede MDP Civil, Laboral y Contencioso Administrativo*	*Gs. 45.150.000*	*18*	*Gs. 812.700.000*
3	*N° 54/17*	*Sede MDP en Villarrica*	*Gs. 24.000.000*	*18*	*Gs. 432.000.000*
4	*N° 56/17*	*Sede MDP en J.A. Saldivar*	*Gs. 17.325.000*	*17*	*Gs. 294.525.000*
5	*N° 64/17*	*Sede MDP en Yby Yau*	*Gs. 5.000.000*	*15*	*Gs. 75.000.000*
6	*N° 66/17*	*Sede MDP en Caaguazú*	*Gs. 12.000.000*	*15*	*Gs. 180.000.000*
7	*N° 68/17*	*Sede MDP en Carapeguá*	*Gs. 6.000.000*	*15*	*Gs. 90.000.000*

Abog. Néstor Guarie
Asesor

C.P. Héctor F. Salinas G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Los informes remitidos por la Dirección de Gestión de Talento Humanos en los cuales se puede constatar a través del SINARH que ninguno de los propietarios de los inmuebles a ser renovados son funcionarios públicos activos, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" en su Art. 40 - PROHIBICIONES Y LIMITACIONES PARA PRESENTAR PROPUESTAS O PARA CONTRATAR.----------

Así mismo, los informes de la Dirección Financiera, que remiten a su vez los informes del Departamento de Presupuesto, donde comunican la correcta imputación en el subgrupo 250 "Alquileres y Derechos" de los montos de cada renovación, y se detalla el monto de carga en el Anteproyecto de Presupuesto Ejercicio Fiscal 2019 para el Subgrupo mencionado, el cual asciende a Gs. 10.545.540.000 (Guaraníes diez mil quinientos cuarenta y cinco millones quinientos cuarenta mil), y procede a previsionar las reservas de los costos conforme a las propuestas de renovación citadas precedentemente.----------

Que, acerca de la relación 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 en las sedes en cuestión, por lo que resulta más beneficioso seguir con el arrendamiento de las mismas.---------

Que, en dichas circunstancias y condiciones, la renovación de los Contratos no violan los principios establecidos en el Art. 4 de la Ley 2051/03, ya que los propietarios cuentan con la capacidad técnica, económica y legal, y ya fueron seleccionados en la Adjudicación como la mejor opción de oferta en sus respectivas zonas. 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.----------

Que de conformidad a todo lo expuesto esta Asesoría Técnica Jurídica es del parecer que corresponde la renovación de los contratos en cuestión, en cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones a través del Decreto N° 21.909/03 sus modificaciones y la Resolución D.N.C.P. Nº 1494/2018 y demás Leyes, Decretos y Resoluciones concordantes de conformidad al siguiente cuadro:

CONTRATO N°	SEDE MDP	LOCADOR	FINCA - DIRECCION CTA. CTE. CATASTRAL	MESES	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL
N° 03/17	*Limpio*	*Bernarda León de Morales*	*Calle 08 de diciembre c/ Avda. San José Cta. Cte. N° 27-0043-03*	*23*	*Gs. 6.500.000*	*Gs. 149.500.000*
N° 52/17	*Civil, Laboral y Contencioso Administrativo*	*Ignacio Cano Colazo*	*Juan Díaz de Solís N° 1.648 c/ Mariano R. Alonso Cta. Cte. N° 10-0221-14*	*18*	*Gs. 45.150.000*	*Gs. 812.700.000*
N° 54/17	*Villarrica*	*Favio Manuel Ramos Villasvoa*	*Ismael Maelo Gómez c/ Alejo García Cta. Cte. N° 20-141-05*	*18*	*Gs. 24.000.000*	*Gs. 432.000.000*
N° 56/17	*J.A. Saldivar*	*Ana María Godoy de Agüero*	*Ruta Nacional N° 01, Mcal. Francisco Solano López, Kilometro 26/5 Cta. Cte. N° 27-0817-15*	*17*	*Gs. 17.325.000*	*Gs. 294.525.000*
N° 64/17	*Yby Yau*	*Dominga Valeriana Casco de Núñez*	*Avda. San Juan c/ Mcal. López- Finca N° 520 Cta. Cte. N° 36855*	*15*	*Gs. 5.000.000*	*Gs. 75.000.000*

C.P. Héctor F. Salinas G.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. Néstor Guarie
Asesor

N° 66/17	*Caaguazú*	*Juan Ricardo Poisson Roverti*	*Manuel A. Godoy c/ Eugenio A. Garay Cta. Cte. N° 21-0131-01*	*15*	*Gs. 12.000.000*	*Gs. 180.000.000*
N° 68/17	*Carapeguá*	*Rosa Graciela Armoa*	*Rosa C. Cabello N° 1030 Cta. Cte. N° 25-0023-04*	*15*	*Gs. 6.000.000*	*Gs. 90.000.000*

Es mi dictamen.

Abog. Néstor Guario
Asesor

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA
UOC

C. P. Héctor Salinas
Director
Unidad Operativa de Contrataciones