MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL PARAGUAY | PARAGUÁI TEKOATY AKÃRAPU'ARÃ MOTENONDEHA

GOBIERNO DEL PARAGUAY

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

DICTAMEN MDS/DUOC N° /05/2024

PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DEPÓSITO DE VÍVERES DEL PROGRAMA APOYO A COMEDORES DE ORGANIZACIONES COMUNITARIAS (PACOC II) - ID. 431.677.

Antecedentes

El Memorando DA N° 147/2024 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación del *Contrato: MDS/07/2023 – Locación de Inmueble Determinado para Depósito de Víveres del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias*. Se adjunta Memorando DA/SG N° 066/2024 donde se detalla el plazo de renovación de la locación.

El inmueble determinado corresponde a la propiedad de la firma PERSEVERANDO S.A, individualizado como Finca N° 3505 del distrito de Fernando de la Mora y con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-0840-02, con una superficie de 449 m2, ubicada en Cerro Cora 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 del Depósito de Víveres del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias (PACOC II).

Así mismo, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC N° 431.677/2023 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS N° 627/2023 de fecha 19 de mayo de 2023 y formalizada mediante el Contrato MDS/07/2023, con vigencia de 12 meses a partir del 21/05/2023, por un valor total de Gs. 120.000.000, siendo el canon mensual la suma de Gs. 10.000.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12018-23-228766.

Que, resulta 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 N° 011/2023, *"El inmueble seleccionado y a ser arrendado es el más apto para satisfacer adecuadamente las necesidades de la institución y asegurar el debido almacenamiento de los víveres adquiridos por el PACOC hasta su distribución, juzgando los siguientes aspectos:*
-Ubicación estratégica y accesibilidad: Cercana a la sede central del Ministerio del Desarrollo Social, (a una distancia de 200 metros), lo que otorga las comodidades propias de tener un local a corta distancia de la sede principal.
-Accesibilidad: Ingreso de camiones dentro del depósito para carga y descarga de mercaderías.
-Capacidad del Inmueble/Infraestructura edilicia: Tinglado con cerramiento total, puerta corrediza metálica, ventilación e iluminación adecuada, baño y 2 oficinas para el funcionamiento de áreas operativas/administrativas. Superficie: 449 m2."

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 que regulan el procedimiento planteado.

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) a través de 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. 44º DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 2113/2021**, específicamente en su Art. 20 que copiada textualmente expresa: *"Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones*

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

establecidas en el art. 46 y 47 de la Ley Nº 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 primer 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; artículo 47 RENOVACIÓN DE CONTRATOS de la LEY Nº 2051/03 considerando, el plazo de vigencia de 12 (doce) meses del contrato principal, se desprende la posibilidad de realizar la primera renovación por igual término de 12 (doce) meses, contado desde el día siguiente de fenecido el plazo establecido en el contrato.

Canon

Que, se mantiene el precio de locación acordado en el contrato principal, cuya suma mensual de Gs. 10.000.000 (guaraníes diez 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.

Disponibilidad presupuestaria.

De acuerdo al canon y plazo establecido precedentemente, se prevé como valor a devengar la suma total de Gs. 120.000.000 por el plazo de **12 (doce) meses** para la PRIMERA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DEPOSITO DE VÍVERES DEL PROGRAMA APOYO A COMEDORES DE ORGANIZACIONES COMUNITARIAS (PACOC II), suma a ser imputada en el Objeto del Gasto 251 "Alquileres de edificios y locales", del Ejercicio Fiscal 2024 y 2025.

Conclusión y recomendación

Por tanto, luego del análisis de los documentos obrantes en el expediente de referencia y que forman parte del mismo, así como de las disposiciones legales vigentes que fueran citadas en apartados más arriba, esta Unidad Operativa de Contrataciones concluye que, no se encuentra impedimentos legales para la formalización de la **Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado para Deposito de Víveres del Programa Apoyo a Comedores de Organizaciones Comunitarias (PACOC II),** en las condiciones señaladas precedentemente.

Fernando de la Mora, 22 de abril del 2024.

REPÚBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

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