DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /003/2023

Descripción de la Contratación: **PRIMERA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SUB SEDE DE LA OFICINA REGIONAL DEL MDS EN EL DISTRITO DE CAAGUAZU - ID. 410.289.**

El que suscribe, en su carácter de director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de fundamentar la Renovación de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del MDS, en cumplimiento al art. 20 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes

El Memorando DA Nº 032/2023 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación del contrato: MDS/04/2022 – Locación de Inmueble Determinado para Sub Sede de la Oficina Regional del MDS en el Distrito de Caaguazú. Adjunta Memorando DA/SG Nº 013/2023 donde se detalla plazo y costo de la renovación de locación.

El inmueble determinado corresponde a la propiedad del Sr. RUDY ARIEL RUIZ DÍAZ GÓMEZ, individualizado como Matrícula F02-31681 del distrito de Caaguazú y Cta. Cte. Ctral. N° 21-0122-16, situado en Eugenio A. Garay c/ 15 de agosto y Luis María Argaña - Barrio Centenario de la ciudad de Caaguazú. Según los antecedentes de la locación, dicho inmueble reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento de la Oficina del Ministerio de Desarrollo Social.-

Según se lee en los antecedentes, el proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 410.289/2022 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 237/2022 de fecha 09 de marzo de 2022 y formalizada mediante el Contrato MDS/04/2022, con vigencia de 12 meses a partir del 10/03/2022, por un valor total de Gs. 26.400.000, siendo el canon mensual la suma de G. 2.200.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12018-22-211989.

Respecto a los motivos esgrimidos para la locación de inmueble determinado, se lee en los antecedentes que: "El inmueble seleccionado se adecua a la necesidad actual de la Institución para el funcionamiento de una subsede de la Oficina Regional del Ministerio de Desarrollo Social en el distrito de Caaguazú, que permita operar de manera más cómoda y cerca de los beneficiarios de los Programas Sociales ejecutados en esa zona del país y así poder brindar respuestas rápidas a los casos que se presentan; al respecto, se ha valorado los siguientes :

-*Ubicación estratégica y accesibilidad:* situada en zona céntrica de la ciudad de Caaguazú, a pocos metros de la municipalidad local juzgado de paz, ministerio público y otros entes estatales.

-*Capacidad del Inmueble*: amplio salón con puertas de blindex y rejas metálicas de protección, baños, estacionamiento, aire acondicionado con capacidad de 24.000 BTU, 4 ventiladores de techo, 10 equipos de iluminación, energía eléctrica, agua corriente (ESSAP), TV cable, circuito cerrado, servicio de recolección de basura. Superficie Edificada: 100 m2. Superficie del terreno: 400 m2.

El precio de locación acordado es la suma mensual de G. 2.200.000 IVA incluido y se pretende contratar por el término de 1 año. 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".

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 Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas y reglamentaciones vigentes.

Respecto al procedimiento solicitado, cabe destacar que la Ley Nº 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

Abog. Luis Rolando Rotilio Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

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) ha ampliado la normativa respecto a la renovación de contratos mediante 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 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 segundo 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.
Antes de analizar el costo, corresponde analizar el periodo de renovación, conforme a la solicitud emanada de la Dirección Administrativa.

La normativa vigente sobre locaciones sólo contempla la renovación "hasta por dos periodos consecutivos", entendiendo por "periodo" como un "espacio temporal con cierta semejanza o coincidencia de circunstancias o ciclo" *(OSSORIO, M Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales)*, y siendo ya este determinado en los contratos cuya renovación se requiere.

Atendiendo a que el procedimiento que pretendemos realizar comprendería el mismo plazo o periodo contractual inicial, no existen restricciones legales para realizar la renovación de locación por el plazo solicitado por la Dirección Administrativa.

Costo.
La presente renovación no conlleva incrementos o reajustes, manteniéndose el precio de la locación en la suma mensual de G. 2.200.000, conforme a lo ya estipulado en el contrato inicial.

Disponibilidad presupuestaria.
De acuerdo al canon y plazo establecido precedentemente, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 26.400.000 por el plazo de 12 meses para la Renovación de Locación de Inmueble Determinado para Sub Sede de la Oficina Regional del MDS en el Distrito de Caaguazú, suma a ser imputada en el Objeto del Gasto 251 "Alquileres de edificios y locales", del Ejercicio Fiscal 2023.

Ante lo expuesto, se propone la **Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble Determinado para Sub Sede de la Oficina Regional del MDS en el Distrito de Caaguazú**, en las condiciones señaladas precedentemente.

Fernando de la Mora, Paraguay
21 de febrero de 2022.-