Referencia: Retención de Renovación de locaciones. 2.020. – ID N° 355.572; 356.237; 355.553; 355.574.

Asunción, 26 de mayo de 2020.

DICTAMEN DGM/UOC N° 06/2020.
Señora
Abg. Fátima Roa, Jefa
Departamento de la UOC.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en referencia al memorándum del Lic. Vidal Espínola de fecha 19/05/20 en cuanto a la retención de las renovaciones de las locaciones para las oficinas de Concepción, Archivo Central, Dirección de Gestión de Talento Humanos y Dirección de Admisión de Extranjeros y Radicados (DAER).

Con respecto a los puntos observados por la ***DNCP para los llamados ID N° 35572; 356237; 355553 y 355574***, por el cual solicitan las aclaraciones pertinentes respecto al ***aumento de la cantidad de meses, y la disminución del monto mensual.***

Esta Asesoría hizo un análisis de los contratos de locación para la localidad de la ciudad de **Concepción (ID 355.572)** del **año 2018** el cual tuvo una vigencia de 12 meses por la suma total de Gs. 16.580.000, y mensuales por Gs. 1.380.000; en el **año 2019** y a pesar de que el contrato fue por suscrito 9 meses, el costo total fue de Gs. 18.000.000, y mensuales por Gs. 2.000.000 prorrateados de marzo a diciembre, luego se suscribió en el presente año el nuevo contrato por el monto total de Gs. 18.000.000 por 12 meses, igual al del año 2019, salvo el monto mensual es de Gs. 1.500.000, por el cual se regularizo el contrato de enero a diciembre, en todos los casos no hubo interrupción del usufructo del inmueble dada en locación.

Caso análogo, la locación para las oficinas de **DAER (ID 355.574),** en el año **2018** el monto total anual del contrato fue de Gs. 63.000.000, y mensual fue de Gs. 5.250.000 por 12 meses, luego en el **año 2019,** a pesar de que en el contrato fue por 9 meses (abril a diciembre) el monto total del contrato fue por 63.000.000 prorrateados en 9 meses por Gs. 7.000.000, teniendo en cuenta que los meses de enero a marzo se seguía usufructuando el local, incurriéndose en un error en cuanto a la vigencia del contrato, subsanándose dicho error en el contrato del presente año, que quedo redactado al igual que el año 2018, de enero a diciembre (12 meses), con un aumento del 4.76% anual del año anterior por valor de Gs. 66.000.000, y mensual de Gs. 5.500.000.

La locación para las oficinas de la **DGTH (ID 355.553**), del **año 2018** tuvo una vigencia de 12 meses (enero a diciembre), siendo el monto total anual de Gs. 75.600.000, y mensual Gs. 6.300.000, en el **año 2019** el monto total anual fue de Gs., 75.600.000, prorrateados en 9 meses por Gs. 8.400.000, siendo su vigencia conforme a la cláusula quinta *"hasta el cumplimiento total de las obligaciones"*, a pesar de haberse firmado el contrato en el mes de abril del año 2019, no hubo interrupción en el usufructo del inmueble, continuando en el presente año, y se subsano la vigencia en el contrato suscripto en el presente año de enero a diciembre, que sin embargo tuvo un aumento del 4,76% del año anterior, por Gs. 79.200.000 anual, y mensual de Gs. 6.600.000.

La locación para las oficinas de **Archivo Central (ID 356.237**) en el **año 2019** el monto total anual fue de Gs. 48.000.000, prorrateados en 10 meses por Gs. 4.800.000 mensuales, el contrato fue suscripto en el mes de abril, estableciéndose la

Abg. Darwin Sánchez
Asesor Jurídico de UOC
Dirección General de Migraciones

vigencia conforme a la cláusula quinta *"hasta el cumplimiento total de las obligaciones"* ; y en el presente año el monto total anual se estableció de la misma forma en Gs. 48.000.000, y Gs. 4.000.000 mensuales, cuya vigencia es de enero a diciembre (12 meses), el contrato fue suscripto en el mes de marzo del presente año.

Del análisis de los contratos desde el año 2018-2020, a pesar de no haber interrupción del usufructo de los inmuebles, se puede observar que se prorratearon los montos mensuales del año 2019, y que hubo una omisión en establecer correctamente la vigencia de los contratos de dicho año en todos los casos, debiéndose suscribir las renovaciones siempre antes, o al vencimiento de los contratos vigentes.

La resolución DNCP N° 1494/2018 *"Por el cual se reglamenta el proceso y renovación de locación de bienes inmuebles establecidos en el artículo 44 de la Ley 2051/2003 de "Contrataciones Públicas" y se abroga la resolución DNCP N° 458/2012"*, en su artículo 8° establece: ***"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".***

Cabe recordar lo dispuesto en el **artículo 47 de la Ley 2051/2003** de "Contrataciones Públicas" establece: *"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****"*, y en concordancia la **resolución DNCP N° 1494/2018** en su artículo 7° establece: *"los contratos de locación serán* ***suscritos por un máximo de (3) años*** *y una vez firmados, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención de Código de Contratación"*, como se puede observar, los contratos no sufrieron modificaciones sustanciales en cuanto a sus términos, por tanto, y teniendo en cuenta que los inmuebles que se alquilan son oficinas permanente de la institución, y conforme al art. 4° de la Ley 2051/2003 inc. a) Económica y Eficiencia, los contratos podrían ser suscriptos por tres (3) años, con renovación automática por dos (2) años, evitándose así actos administrativos anuales innecesarios.

Y en caso de haber modificaciones en los contratos con renovación automática, se debe de aplicar la resolución **DNCP N° 3136/2018** *"Por el cual se determinan los criterios de convenios modificatorios y reajustes de precios adjudicados y se establecen directrices para su comunicación a la DNCP"*, y conforme al artículo 1° que establece: *"El procedimiento descrito en la presente resolución es aplicable a todos los procesos realizados con el fin de introducir modificaciones a los contratos regidos por la ley N° 2051/2003, sus modificaciones y reglamentaciones.*

Por lo tanto, conforme a las consideraciones de hechos y derecho, se recomienda que la renovación de los contratos sean suscriptos de forma anterior o coincidente con el vencimiento del contrato vigente, pudiéndose suscribir con una vigencia de hasta tres (3) años, y con renovación automática por dos años, salvo mejor parecer.

ES MI DICTAMEN.

Abg. Darwin Sánchez
Asesor Jurídico de UOC
Dirección General de Migraciones

Abg. Fátima Roa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

Recibido: 26/05/2020 09: