DICTAMEN UOC N° 3/2022.

Ref. "VIABILIDAD DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE, SUSCRIPTO CON LA ASOCIACION PARAGUAYA UNIVERSITARIA DE CULTURA-(APUC) EN EL MARCO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA OFICINA DE LA CONACOM, ID N° 347.124".

Asunción, 15 de junio de 2022.

Lic. Domingo Noguez
Director de Administración Personal y Finanzas
Comisión Nacional de la Competencia
Presente.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relación al tema de referencia, a fin de elevar a su consideración el dictamen de este Departamento, en base a las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

VISTO, la necesidad existente de realizar la renovación del Contrato N.° 1/2018 para el Alquiler del Local, por lo que se procedió a los trámites pertinentes para la renovación.

CONSIDERANDO, Que la Dirección de Administración, Personal y Finanzas mediante Nota CONACOM D/PD/CG/APF N° 19/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, remite a la Asociación Paraguaya de Cultura (APUC), consultando las intenciones de seguir alquilando el Inmueble y las condiciones de renovación del contrato de locación de la casa, como asimismo de toda la infraestructura alquilada, usufructuado actualmente por la CONACOM.

Que, la Asociación Paraguaya de Cultura (Apuc) responde nota mediante de 25 de febrero del 2022, manifestando el interés de seguir alquilando a la CONACOM el inmueble alquilado ubicado en las calles de Avda. España N° 1336 casi Avda. Gral. Santos de la ciudad de Asunción, por un canon mensual de Gs. 15.000.000. de acuerdo al tiempo a ser acordado en el contrato (Contrato original durante 24 meses y/o 2 años).

Que, por Nota CONACOM D/PD/CG/APF N° 41/2022 de fecha 6 de abril del 2022, la Dirección de Administración, Personal y Finanzas, solicita a la Asociación Paraguaya de Cultura (APUC) las documentaciones necesarias para realizar las gestiones de la Renovación del Inmueble Alquilado por la CONACOM. De acuerdo al

Lic. Alison Velázquez
Encargada UOC
CONACOM

correo recibido por la Asociación Paraguaya de Cultura (APUC), presenta las documentaciones solicitadas.

Que, por Memorándum **CONACOM/D/CG/APF N° 87/2022** de la Dirección de Administración, Personal y Finanzas, por la cual manifiesta que el inmueble reúne las condiciones requeridas para el funcionamiento de la Oficina.

Que, el Locador da en locación a favor del Locatario un inmueble de su propiedad situado en la calle España N° 1336 c/ Avda. Gral. Santos de la ciudad de Asunción e individualizado como finca N° 3.266 cte.cte.ctral. N.° 12-0367-45., con una superficie total 2.296 m2, y 1125 m2 cubierto, que será destinado para local de las oficinas de la CONACOM.

Que, ante las documentaciones presentadas a la CONACOM y las mismas obran en la carpeta de Llamado y bajo custodia de la UOC, que, por tanto, la Unidad Operativa de Contrataciones procedió a iniciar los trámites para la segunda renovación del Contrato de Alquiler y en concordancia a las cláusulas estipuladas inicialmente, de conformidad al Art. 47 de la Ley N° 2051/03 y en concordancia a la Res. DNCP N° 4441/2021, por la cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles y el proceso de renovación.

Que, por memorándum CONACOM D/CG/APF/UOC N° 20/2022 de fecha 14 de junio del 2022, se remite a la Dirección de Administración, Personal y Finanzas, la consulta sobre la disponibilidad presupuestaria, para cubrir el monto fijado en concepto de canon mensual de Alquiler, y considerando que existe la necesidad de contar con los créditos presupuestarios (disponibilidades presupuestarias) para más de un ejercicio fiscal (2022 al 2024), siendo el precio de la locación que se fija en la suma mensual de Gs. 15.000.000. (guaraníes quince millones) IVA incluido. Y, por tanto, el monto total del contrato asciende a Gs. 360.000.000. (guaraníes trescientos sesenta millones)

Objeto de Gasto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	TOTAL
251 – Alquileres de Edificio y Locales	90.000.000.	180.000.000.	90.000.000.	360.000.000.

Que, por memorándum nro 17/2022 de fecha 15 de junio del 2022, el Departamento de Presupuesto responde sobre la disponibilidad Presupuestaria para el ejercicio 2022 y que se tendrán en cuenta en el anteproyecto plurianual para los ejercicios 2023 y 2024.

Lic. Alison Velázquez
Encargada UOC
CONACOM

CUESTIÓN QUE PLANTEA

Con relación a los antecedentes expuestos, la cuestión que plantea guarda relación a la viabilidad para iniciar el proceso de la Segunda Renovación de la Locación mencionada, y si la misma se ajusta a las normativas legales que rigen la materia. El inmueble seleccionado satisface adecuadamente los requerimientos, y establece la relación costo-beneficio.

NORMATIVA APLICABLE

En primer lugar, tenemos que la Comisión Nacional de la Competencia - CONACOM es la autoridad de aplicación de la Ley 4956/13 de "Defensa de la Competencia" y su Decreto Reglamentario 1490/14. La institución y sus autoridades fueron instaladas por Decreto N° 3842, de fecha 31 de julio de 2015, a fin de Promover y Defender la Libre Competencia en los diferentes mercados sectoriales y geográficos, mediante mecanismos de promoción, abogacía, investigación y sanción, previstos en la ley.".

Por su parte la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en su título cuarto, capitulo segundo, y en la sección tercera establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. En su artículo 44°, dispone que: *"Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".*

Específicamente el artículo 47° se refiere a las renovaciones de los contratos estableciendo que: *"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.".*

También tenemos el Decreto N° 2992/2019 que en su Capítulo VI de Contrataciones Especiales Sección I se refiere a la Locación de Inmuebles específicamente en su Art. 98.- *".... 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.".*

Lic. Alison Velázquez
Encargada UOC
CONACOM

Por su parte, la Resolución DNCP N° 4441/2021, que en su Artículo 1° dispone: *"La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales. Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal…".*

En el artículo 20° de la Resolución mencionada se establece: *"Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente".*

En su artículo 170 de la Ley N° 6873/2022 que Aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2022, indica: "Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2051 /03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)

La causal de inhabilidad prevista en el inciso f) del Artículo 40 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" no será aplicable en los casos de locaciones de inmuebles

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Para que la Defensa de la Competencia prevista en la Ley, le permita funcionar como un órgano regulador en materia de la Libre Competencia, es fundamental contar con un Local asentado en el territorio paraguayo, a fin de que los usuarios y la ciudadanía pueda realizar las gestiones administrativas y financieras con comodidad y funcionalidad, tanto para los funcionarios encargados, como aquellos que precisan de los servicios que ella presta.

Ahora bien, con relación al procedimiento de renovación que se pretende iniciar, se puede perfectamente amparar en lo que establecen las normas jurídicas mencionadas, puesto que está previsto el proceso de renovación en el contrato de locación, siempre y cuando en primer lugar sea beneficiosa a los intereses

Lic. Alison Velázquez
Encargada UOC
CONACOM

institucionales, hasta por dos periodos contractuales consecutivos y sin que las cláusulas sean modificadas, salvo que sean beneficiosas para el locatario, en este caso el Estado. Igualmente deben ser iniciado antes de los vencimientos y cómo podemos ver entre los antecedentes, el pedido de renovación cuenta con todos los requisitos para proseguir los tramites.

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, la Comisión Nacional de la Competencia, en el PGN 2022 no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda garantizar el correcto funcionamiento de la Institución.

No hay que perder de vista la necesidad institucional existente por brindar un mejor servicio, y que en la actualidad no se cuenta con la estructura edilicia propia, para dar comodidad a funcionarios y el público en general que acuden a la Institución.

Es importante resaltar que el canon mensual en concepto de locación, no será incrementada desde el contrato inicial celebrado (ejercicio 2018), lo que representa para el Estado Paraguayo un ahorro, siendo que de esta manera no sufrirá aumento alguno en los gastos generales destinados en concepto de alquiler.

Y por otra parte, es importante resaltar que el inmueble se encuentra dentro de los parámetros promedios correspondientes a la zona de ubicación, teniendo en cuenta que el "LOCAL" se encuentra con acceso rápido a los otros Ministerios (Ministerio de Hacienda, Dirección Nacional de Contrataciones, Función Pública y Ministerio de Industria y Comercio) que necesita de una constante comunicación con la entidad para el buen desenvolvimiento de las tareas asignadas, por lo tanto estar cerca es más que recomendable.

En consecuencia, resulta más ventajoso para la Institución renovar el contrato por los montos solicitados y permanecer en la propiedad en vez de invertir tiempo en busca de otro inmueble que reúna las características de cercanía y espacio suficiente; posteriormente condicionarlo para el funcionamiento de oficinas técnicas y administrativas, lo que acarrearía retardo en el cumplimiento de los fines y objetivos de la CONACOM, como así también un mayor costo debiendo de prever gastos de mudanzas, logística y entrega de garantía, etc.

Por otra parte, se cuenta con la conformidad de las partes, en continuar arrendando por un periodo más y sin cambio de condiciones el Inmueble situado en la Avda España N° 1336 casi Gral. Santos de la ciudad de Asunción.

Lic. Alison Velázquez
Encargada UOC
CONACOM

CONCLUSIÓN

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de la necesidad institucional, este departamento considera que no existen impedimentos jurídicos para iniciar el proceso de la Segunda Renovación del Contrato N° 1/2018- LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "Locación de Inmueble para la Oficina de la CONACOM", ID N° 347.124, por el periodo de 24 meses y/o 2 años a partir de la firma del contrato correspondiente, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello. Así mismo, dejamos en claro que la misma puede, independientemente de los criterios y requisitos propuestos por la convocante, tener en cuenta las modificaciones y/o reparos que pudiera sufrir por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) conforme a sus atribuciones en calidad de autoridad administrativa y normativa competente.

Se eleva el presente dictamen a fin de solicitar la autorización del inicio del proceso de la Segunda Renovación del Contrato de la Locación del Inmueble propiedad de la Asociación Paraguaya de Cultura (APUC), mediante Resolución Administrativa, e iniciar los trámites administrativos correspondientes, conforme a la normativa legal vigente.

Es mi dictamen.

Lic. Alison Velázquez
Encargado UOC
CONACOM

DICTAMEN CONACOM/D/CG/DAJ/12/2022

Para: Blanca García, Coordinadora General.
Coordinación General

De: Rodolfo Rivas, Jefe de Departamento
Departamento de Asesoría Jurídica

Rodolfo Rivas M.
Jefe Dpto. de Asesoría Jurídica
CONACOM

Ref.: Parecer Jurídico, ID Nº 347.124

Fecha: Asunción, 20 de junio de 2022.

OBJETIVO DEL DICTAMEN:

Dar respuesta al Memorándum CONACOM /CG/APF/UOC N°21/2022, de fecha 15 de junio de 2022, " Por el presente me dirijo a Usted, y por su intermedio a la Coordinación General, a efectos de gestionar los trámites administrativos correspondientes para la 2da Renovación de Alquiler de la oficina de la CONACOM con la Asociación Paraguaya de Cultura – APUC. En tal sentido, de acuerdo a la primera renovación de Alquiler del Local, se encuentra próxima al vencimiento 29/06/2022, razón por la cual y de acuerdo a la normativa vigente para el efecto, esta dependencia se encuentra realizando las gestiones necesarias para la suscripción de la segunda renovación del contrato. Y de acuerdo a la nota recibida del Locador el costo mensual del Alquiler asciende a Gs. 15.000.000., cuya renovación correspondería de la siguiente manera: desde el 29/06/2022 hasta el 29/06/2024. Lo que implicaría contar con los créditos presupuestarios (disponibilidades presupuestarias), de la siguiente manera:

RENOVACIÓN DE INMUEBLE	*Costo de Alquiler*	*Ejercicio 2022 (6 meses)*	*Ejercicio 2023 (12 meses)*	*Ejercicio 2024 (6 meses)*	*Importe Total de Alquiler*
Canon Mensual de Alquiler	*15.000.000*	*90.000.000*	*180.000.000*	*90.000.000*	*360.000.000*

Dicha dependencia remitió el Dictamen UOC Nº 3/2022, de fecha 15/06/2022, con la proforma de Resolución de Autorización para la suscripción del contrato y la proforma del Contrato, de manera a contar con el parecer jurídico de la Asesoría Jurídica Institucional, a los efectos de poder proseguir con los tramites ante la DNCP y así dar cumplimiento a la Resolución DNCP N.º 4441/2022, art. 21. Comunicación de la Renovación.

Abg. Carlos González
Jefe de Asesoría Jurídica
CONACOM

NORMATIVA APLICABLE

1. Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas.
2. Decreto Nº 2992/2019 de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas.
3. Resolución DNCP N° 4441/2021

ESTRUCTURA JURÍDICA

Resulta imperativo remitirnos a las normas de contrataciones que regulan el proceso de renovación, en ese sentido la Ley Nº 2051/03, establece de manera taxativa, en la sección tercera artículo 47 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 4º de ésta Ley, hasta por dos periodos consecutivos*"

El Decreto Nº 2992/2019 en el 2do párrafo del artículo 98 expresa: "... *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 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*".

La Resolución DNCP N° 4441/2021, que en su Artículo 1° dispone: "*La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales. Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal...*"

Que, En el artículo 20° de la Resolución mencionada se establece: "Los *contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos*

Abg. Carlos González
Técnico de Asesoría Jurídica
CONACOM

Rodolfo Rivas M.
Jefe Dpto. de Asesoría Jurídica
CONACOM

periodos contractuales consecutivos. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente".

CONCLUSIÓN:

Finalmente, y de acuerdo al art. 61, inc. d) y f) del Decreto N° 1490/2014: "... Son funciones del Área de Asesoría Jurídica, Económica y Estudios: d) Prestar la asesoría jurídica que requieran las distintas áreas de la Institución para la ejecución de las actividades propias de su competencia...", es criterio de esta Asesoría Jurídica que:

1- Conforme a los antecedentes administrativos que se tienen a la vista de Renovación del contrato de Locación de Inmueble, suscripto con la ASOCIACION PARAGUAYA UNIVERSITARIA DE CULTURA-(APUC), se observa que corresponde a la segunda renovación, límite establecido por la norma, en relación al requisito de informe se encuentra a la vista presentación realizada por el Administrador del Contrato conforme al Memorándum APF Nº 87/2022, en cuanto al monto del contrato inicial y la primera renovación se observa que no existe variación en las cláusulas contractuales. Sobre la disponibilidad presupuestaria el Departamento de Presupuesto, conforme al Memorándum Nº 17/2022, ha respondido de manera afirmativa para el presente ejercicio manifestando que se tendrá en cuanta para el anteproyecto plurianual para los ejercicios 2023 y 2024.

Por lo expuesto, esta Asesoría Jurídica, procediendo a la verificación de los antecedentes a la vista, y los plazos administrativos que rigen para la renovación, no encuentra obstáculos legales para la suscripción de los respectivos contratos. Salvo mejor parecer debidamente fundado.

Atentamente.

Abg. Carlos González
Técnico de Asesoría Jurídica
CONACOM

Rodolfo Rivas M.
Jefe Dpto. de Asesoría Jurídica
CONACOM

000496

Ref.: DICTAMEN CONACOM/D/CG/DAJ/12/2022

1- Con relación al Dictamen de referencia, corresponde señalar que esta Asesoría Jurídica ha verificado las documentaciones presentadas en el Memorándum CONACOM CG/APF/UOC N°21/2022, y se constata que las mismas cumplen con lo requerido por la normativa vigente relacionada a la Renovación de los contratos de locación.

Abg. Carlos González
Técnico de Asesoría Jurídica
CONACOM

Rodolfo Rivas M.
Jefe Dpto. de Asesoría Jurídica
CONACOM

COMISIÓN NACIONAL DE LA COMPETENCIA
MESA DE ENTRADA
COORDINACIÓN GENERAL
Fecha: 21/06/2022
Hora: 11:00
Entregado por: Carlos Gonzalez
Recibido por: Diana Flor
Ord. Nº 371/2022

Diana Flor Darnamas
Secretaria
Coordinación General
CONACOM

COMISIÓN NACIONAL DE LA COMPETENCIA
COORDINACIÓN GENERAL
☐ DIRECTORIO ☐ ASESORÍA JURÍDICA ☐ COMUNICACIÓN Y CAPACITACIÓN ☐ OTROS
☐ INVESTIGACIÓN ☐ ESTUDIOS ECONÓMICOS ☐ INFORMÁTICA
☑ ADMINISTRACIÓN ☐ ABOGACÍA ☐ AUDITORÍA
PARA: Para conocimiento de los interesados
FECHA: 21/06/2022 HORA: 11:25
FIRMA: ACLARACIÓN DE FIRMA:
Abog. Blanca Z. García D.
Coordinadora General
CONACOM