DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES-
MDS/DUOC Nº /010/2022.

Descripción de la Contratación: **SEGUNDA RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA USO DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.**

El que suscribe, en su carácter de Director de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar por acreditada la **Segunda Renovación de Contratos de Locación de Inmuebles Determinados suscriptos con el Sr. Ignacio Esquivel Núñez y la firma Perseverando S.A,** manifiesta cuanto sigue:

Antecedentes.

El Memorando DA Nº 209/2022 mediante el cual la Dirección Administrativa solicita la renovación de los contratos: MDS/012/2021 – Locación de Inmueble Determinado para sub sede de la oficina regional del MDS en el distrito de Repatriación y; Contrato MDS/011/2021- Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Dpto. de Transporte y Resguardo del Parque Automotor del MDS. Adjunta Memorando DA/SG Nº 121/2021 donde se detalla plazo y costo de la renovación de locación.-

1-Sub sede de la Oficina Regional del MDS en el Distrito de Repatriación.

El inmueble cuyo contrato de renovación se requiere corresponde a la propiedad del Sr. Ignacio Esquivel Núñez, ubicada en la Avda. Carlos Antonio López y calle San José, individualizada como Finca N° 3810 del distrito de Repatriación. El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 1.000.000 IVA incluido y, según los antecedentes, reúne las condiciones de infraestructura que aseguren el debido funcionamiento de las Oficinas del Ministerio de Desarrollo Social. -
El proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 382.141/2020 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 589/2020 y formalizada mediante el Contrato MDS/016/2020, con vigencia de 12 meses a partir del 01/07/2020, por un valor total de Gs. 12.000.000, siendo el canon mensual la suma de G. 1.000.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12001-20-189892.

Posteriormente se realizó el proceso Renovación de Locación (Primer Periodo) con Orden de PAC Nº 07183366, autorizada mediante Resolución MDS Nº 793/2021 de fecha 29/06/2021, dando como resultado la suscripción del Contrato de Renovación de Locación_ MDS/012/2021 en fecha 30/06/2021, por un periodo de doce (12) meses a partir del 02 de julio de 2021 y por el monto total de Gs. 12.000.000. Resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación Nº RL-12018-21-4739.

En cuanto a las características del inmueble: _Infraestructura: amplio salón cerrado de 3.55 m x 8m, baño privado de 2.30 x 1.60 m, techo de tipo cielo raso sintético de buena calidad, pintura de las paredes en buen estado, reja de seguridad metálica, piso de cerámica esmaltada de buena calidad, instalaciones eléctricas embutidas, iluminación del tipo led de bajo consumo, excelente ventilación natural. Entrada para vehículos de la institución y corredor techado para estacionamiento de motos. _Ubicación estratégica: Ubicado en la zona céntrica de la cuidad de repatriación, a 50 metros de la sede de la municipalidad, así como del Banco Nacional de Fomento y a 30 metros de la comisaría, instituciones vinculadas a los trabajos y actividades realizadas en el marco de la ejecución del Programa TEKOPORA, lo que facilitaría la coordinación de los trabajos realizados conjuntamente. Igualmente, de fácil acceso para los participantes de nuestros programas (transporte público en puerta). _Costo Estimado: El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 1.000.000 (IVA incluido) e incluye los servicios básicos; el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables para la zona y característica del inmueble, asimismo, se ajusta a las posibilidades presupuestarias de la institución considerando además que no se cuenta con presupuesto para la adquisición de locales propios. Considerando que el inmueble se adecua completamente a las necesidades de la institución y que no se han identificado otros inmuebles idóneos en la zona susceptibles de alquilar, se eleva el presente informe técnico favorable para la locación del inmueble identificado más arriba.

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

2- Oficinas del Dpto. de Transporte y Resguardo del Parque Automotor del MDS.

El inmueble cuyo contrato de renovación se requiere corresponde a la propiedad de la firma Perseverando S.A ubicada en Cerro Corá c/ Coronel Pampliega, ciudad de Fernando de la Mora, con Cta. Cte. Ctral: 27-0840-05/06, Finca N° 3505 del distrito de Fernando de la Mora. El precio de la locación asciende a la suma mensual de Gs. 14.850.000 IVA incluido y según los antecedentes, se adecua completamente a las necesidades de la Institución.
El proceso inicial de contratación del referido inmueble corresponde al PAC Nº 382.141/2020 cuya adjudicación fue resuelta mediante Resolución MDS Nº 589/2020 y formalizada mediante el Contrato MDS/015/2020, con vigencia de 12 meses a partir del 01/07/2020, con vigencia de 12 meses a partir del 01/07/2020, por un valor total de Gs. 178.200.000, siendo el canon mensual la suma de G. 14.850.000; resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación LC-12001-20-189894.

Posteriormente se realizó el proceso Renovación de Locación (Primer Periodo) con Orden de PAC Nº 07183367, autorizada mediante Resolución MDS Nº 793/2021 de fecha 29/06/2021, dando como resultado la suscripción del Contrato de Renovación de Locación_ MDS/011/2021 en fecha 30/06/2021, por un periodo de doce (12) meses a partir del 02 de julio de 2021 y por el monto total de Gs. 178.200.000. Resultado de dicho proceso fue obtenido el Código de Contratación Nº RL-12018-21-4740.

Características del inmueble: Infraestructura: cuenta con un área de oficinas de 140 m2 , superficie que comprende 2 oficinas y 1 baño, altillo, salón de 3x4metros, baño para el personal, un tinglado cubierto de 780 m2,energía eléctrica ANDE y agua corriente de ESSAP con medidores independientes y equipos para prevención de incendios según las normas técnicas. En este sentido, se considera que dicho inmueble se adecua completamente a las necesidades de la Institución. Ubicación estratégica: pretende se encuentra situado a una cuadra del edificio principal del MDS, sobre la calle Cerro Corá c/ Cnel. Pampliega (Fernando de la Mora Zona Norte). Costo estimado: El precio mensual del alquiler es de G. 14.850.000., IVA Incluido. En cuanto al costo beneficio de contar con el arrendamiento del inmueble referido, el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación y la infraestructura del inmueble. Por otra parte, cabe considerar que actualmente no se cuenta con créditos presupuestarios para la adquisición de locales propios. Considerando que el inmueble se adecua completamente a las necesidades de la institución y que no se ha identificado en la zona otro inmueble susceptible de alquilar que cumpla con las exigencias requeridas, se eleva el presente informe técnico favorable para la locación del inmueble identificado más arriba".

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 PUBLICAS"** y los procedimientos fijados por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.-
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.-

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° 4441/21 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICA" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021"**, específicamente en su Art. 20° que copiada textualmente expresa: "Los contratos de Locación serán

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

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES-
MDS/DUOC Nº /010/2022.

Ante lo expuesto, se propone la **Segunda renovación de los contratos de Locación de Inmuebles Determinados para Uso del MDS, suscriptos con Ignacio Esquivel Núñez y Perseverando S.A,** respectivamente, en las condiciones señaladas precedentemente.-

Fernando de la Mora, Paraguay
09 de junio de 2022.

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

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 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". -

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 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, ya que la solicitud emanada de la Dirección Administrativa, requiere la renovación por un periodo de 12 (doce) meses.-
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 de Alquiler MDS/011/2021 y MDS/012/2021 en doce (12) meses, entendemos que corresponde realizar este segundo proceso de renovación, por el mismo plazo o periodo contractual, es decir hasta por doce (12) meses.-
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 ya estipulado en el contrato inicial, según el siguiente detalle:
El precio establecido en concepto de canon mensual de **Locación de Inmueble Determinado para Sub sede de la Oficina Regional del MDS en el Distrito de Repatriación es de G. 1.000.000 (IVA Incluido), por el plazo de 12 meses.-**
El precio establecido en concepto de canon mensual de **Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Dpto. de Transporte y Resguardo del Parque Automotor del MDS es de G. 14.850.000 (IVA Incluido), por el plazo de 12 meses.-**

Disponibilidad presupuestaria.
De acuerdo al canon y plazo establecido precedentemente, se prevé como valor a devengar la suma total de G. 12.000.000 en concepto de Locación de Inmueble Determinado para Sub sede de la Oficina Regional Ministerio de Desarrollo Social en el Distrito de Repatriación (Renovación -Segundo Periodo) y; la suma total de G. 178.200.000 para Locación de Inmueble Determinado para Oficinas del Dpto. de Transporte y Resguardo del Parque Automotor del MDS (Renovación -Segundo Periodo), sumas a ser imputadas en el Objeto del Gasto 251 "Alquileres de edificios y locales" del Presupuesto General de Gastos de la Nación del Ejercicio Fiscal 2022 y 2023. El contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio Fiscal 2022.-

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