Dictamen UOC n.° 18/2024

Asunción, 26 de diciembre de 2024

SEÑOR
ABG. FERNANDO BASUALDO
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
PRESENTE:

HUGO MARCELO FRANCO AVEIRO, ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, tiene agrado de dirigirse al señor Director, con el objeto de elevar dictamen, en relación con el llamado *"Locación de inmueble determinado para local de la Procuraduría General de la República"* (ID n.º 388.801), de conformidad a la resolución DNCP n.° 4441/2021 del 06 de octubre de 2021 que reglamenta el artículo 44 de la ley n.° 2.051/03, a fin de manifestar cuanto sigue:

La ley n.° 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su capítulo segundo - de las contrataciones especiales, sección tercera, de la Locación de Bienes Inmuebles**,** artículo 47 (Renovación de los contratos) establece 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.

Al respecto, el decreto n.° 2992/2019 que reglamenta la ley n.° 2051/2003, "De Contrataciones Públicas", y su modificatoria la ley n.° 3439/2007, en el artículo 98 dispone: "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".

Por otra parte, la resolución DNCP n.° 4441/2021, en su artículo 20, dice que: "El contrato de locación será renovable 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. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda".

Al respecto, en virtud al contrato n.° 05/2023 del 13 de marzo de 2023, autorizado por Resolución PGR n.° 439/2022 del 01 de noviembre de 2022, las oficinas de la Procuraduría General de la República funcionan en el local arrendado, ubicado en la avenida Mariscal Francisco Solano López n.° 2311 c/ Venezuela, propiedad de la firma Cavi S.A.

Que, en la cláusula quinta del referido contrato se fija la vigencia de la locación por el término de veinticuatro (24) meses a partir del 01 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2024, que

podrá ser renovado de común acuerdo entre las partes, de conformidad al artículo 47 de la ley n.° 2051/03 y el artículo 20 de la resolución DNCP n.° 4441/2021.

El inmueble individualizado como finca n.° 9766, cuenta corriente catastral n.° 14-0001-29, de la ciudad de Asunción, destinado a la constitución de la sede de la Procuraduría General de la República, se encuentra acorde a las exigencias de la institución, teniendo en cuenta: sus dimensiones, con una superficie total de 1703 m^2 y 1.100 m2 de superficie cubierta; su amplia capacidad de estacionamiento posterior para funcionarios y frontal para visitantes; su ubicación estratégica, sobre una de las principales avenidas de la capital; sus cómodas instalaciones debidamente acondicionadas con el fin de brindar los servicios que presta la institución de manera eficaz, así como propiciar un ambiente ameno y cómodo de trabajo a los funcionarios.

En ese sentido, el local arrendado actualmente para uso de las oficinas de la Institución, se encuentra acorde a las exigencias que requiere la estructura organizacional vigente de la Procuraduría General de la República. Así también la Institución ha mejorado los servicios que presta la institución, así como el ambiente de trabajo a los funcionarios.

Al respecto, la Procuraduría mediante nota PGR/DGAF n.° 92/2024, ha solicitado la conformidad del locador para la renovación del contrato de arrendamiento por el termino de veinticuatro (24) meses contados a partir del vencimiento del contrato de referencia. En ese sentido la firma Cavi S.A., en su nota de fecha 26 de diciembre del corriente año manifiesta que no tiene inconveniente alguno para la reanudación del contrato, por el periodo de veinticuatro (24) meses, manteniendo el mismo valor por el periodo comprendido 01/01/2025 al 31/12/2025 y para el segundo año de alquiler comprendido 01/01/2026 al 31/12/2026. tendrá una variación en el importe del alquiler quedando el mismo en la suma de 55.500.000 ₲, IVA incluido. Dicho aumento es debido al aumento del costo y que dicho importe no tuvo ningún incremento durante los últimos seis años de contrato.

Si bien el monto fijado en concepto de alquiler representa un monto interesante; el mismo es insuficiente para la adquisición de un inmueble con la ubicación estratégica con la que cuenta el inmueble actualmente arrendado y otro punto considerable, que el actual local se ha adecuado para satisfacer las necesidades básicas que permita cumplir a cabalidad las funciones de esta institución.

Que, de acuerdo a lo manifestado anteriormente es imperiosa la necesidad de proceder a la renovación del contrato de locación suscripto, por el periodo de veinticuatro (24) meses computados a partir del vencimiento del contrato n.° 05/2023, hasta tanto se cuente con el presupuesto correspondiente para la adquisición de una propiedad a ser destinada al funcionamiento de la Procuraduría General de la República.

Por tanto, de conformidad a las atribuciones de la unidad operativa de contratación establecidos en la ley n.° 2051/2003, decreto n.° 2992/2019 y resolución DNCP n.° 4441/2021; esta Dirección considera que corresponde la renovación del contrato de locación de inmueble, por el periodo de veinticuatro (24) meses, con la firma CAVI S.A.

HUGO MARCELO FRANCO AVEIRO

Firmado digitalmente por HUGO MARCELO FRANCO AVEIRO

ENCARGADO DE DIRECCIÓN DE UOC
PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA