Ministerio de URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Misión: Somos la institución Pública responsable de establecer, regir e implementar la política habitacional del país con énfasis en los sectores de escasos recursos.

Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN UOC N° 007/21

De : **LIC. ANTONIO SOSA – JEFE DE CONTRATOS Y GARANTIAS**
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Para : **Lic. ROCIO ACOSTA – Directora**
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Fecha : **04 de junio de 2021**

Asunto : **Segunda Renovación de Contrato de Locación suscripto con el Señor CESAR FRANCISCO MOSTAFÁ CABALLERO, "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y DEPOSITO".**

Me dirijo a Usted, en relación al Memorando MDABYS N° 72-19, con el fin de elevar Dictamen referente al proceso de RENOVACIÓN del Contrato de Locación de Inmueble, solicitado el Director de la Dirección de Administración de Bienes y Servicios.-

ANTECEDENTES.

En fecha 05 de junio de 2017, el Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat anteriormente Secretaria Nacional de la Vivienda y Hábitat (SENAVITAT) suscribió un contrato de alquiler con el señor **Cesar Francisco Mostafá Caballero**, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/17 **"Alquiler de Inmueble para playa de Estacionamiento y Deposito", ID N° 322.488,** por un plazo de 24 meses con vigencia desde el 5 de junio de 2017 hasta el 4 de junio de 2019.-

En fecha 08 de agosto de 2019 el MUVH (anteriormente SENAVITAT) suscribió la Primera Renovación del Contrato de alquiler con el señor **Cesar Francisco Mostafá Caballero**, en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/17 **"Alquiler de Inmueble para playa de Estacionamiento y Deposito", ID N° 322.488,** por un plazo de 24 meses con vigencia desde el 5 de junio de 2019 hasta el 4 de junio de 2021.-

La UOC por Memorando **UOC N° 374-2021** solicitó Certificado de Disponibilidad Presupuestaria al Departamento de Planificación y Presupuesto, que en fecha 03 de junio de 2021 por **Memorando MDPPP 195-2021** remite CDP N° 090/2021 por el monto de Gs. 77.700.000 (Guaraníes Setenta y siete millones, Setecientos mil) para el Ejercicio Fiscal 2021, Constancia de Plurianualidad para los Ejercicios 2022 y 2023.

En fecha 17 de mayo de 2021, la Dirección de Administración de Bienes y Servicios según providencia dictada en el **Expediente N° 03856-21**, solicita la segunda renovación del contrato de Alquiler,

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

y adjunto al expediente la conformidad del propietario del inmueble para la renovación del contrato en las mismas condiciones contractuales con vigencia desde el 5 de junio del 2021 hasta el 4 de junio de 2023.

DICTAMEN

La Unidad Operativa de Contrataciones, de acuerdo a los antecedentes arrimados al expediente, considera cuanto sigue:

Por un lado, tenemos que el proceso se encuadra dentro de lo establecido en el Artículo 8° de la Resolución DNCP N° 1494/18, que establece:

Artículo 8°.- Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 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.----------

Por su parte, en el artículo 9° de la Resolución citada indica que:

Artículo 9°.- Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contratos de Locación son:

a) Dictamen justificativo en los términos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Artículo 47 de la Ley N° 2051/2003.----------
b) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del Contrato.----------
c) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.----------
d) Copia del contrato suscrito.----------

En cumplimiento a lo estipulado para la Renovación se menciona que:

- Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación se basan en la necesidad de contar con un lugar para estacionamiento y resguardo de los vehículos de la Institución así como también de depósito, mencionadas en el **Informe Técnico DABYS 04/2021 del 25/05/2021**, que menciona en cuanto a su ubicación y características: *"... la ubicación del local es estratégica, ya que se encuentra en el microcentro y a cuadras del Edificio Central de la Institución, cuenta con suficiente espacio físico e infraestructura adecuada requeridas.-*

Lic. Antonio Luis Sosa
Jefe Int. de Contratos y Garantías
U.O.C. - MUVH

- En cuanto a la relación costo-beneficio, el monto del alquiler establecido es de Gs. 11.100.000. (Guaraníes Once Millones, Cien Mil) también la misma cuenta con suficiente espacio físico e infraestructura adecuada requerida por la Institución, como así también permanecer en el mismo sitio durante un significativo periodo de tiempo.

- Según lo planteado por el locatario actual y lo solicitado por la Dirección de Administración de Bienes y Servicios, no se observa modificación alguna en cuanto a las cláusulas del Contrato

- Se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para el Ejercicio 2021 por un monto de Gs. **77.700.000 (Guaraníes Setenta y siete millones, setecientos mil),** y constancia de plurianualidad para las obligaciones de los Ejercicios 2022 y 2023 respectivamente, supeditada a la aprobación del presupuesto de dichos ejercicios fiscales.

Por lo tanto, el presente proceso reúne las condiciones establecidas en la normativa que rige las contrataciones públicas, por lo que se recomienda la SEGUNDA RENOVACIÓN del presente contrato de locación. Se anexan antecedentes.

Atentamente.

EDGAR DANIEL DUARTE JARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

Lic. Antonio L. Sosa
JEFE DE CONTRATOS Y GARANTIAS

DIDI N° 603/2021

DICTAMEN

Para : Dirección de Dictámenes.

De : Departamento de Contrataciones Públicas.

Fecha : 04 de junio de 2021.

Referencia: Solicitud de parecer legal para la segunda renovación del contrato de locación de inmueble suscripto con el señor César Mostafá Caballero. (Memorando MUOC N° 422-2021 y antecedentes)

I- ANTECEDENTES

- Contrato N° 015-19 de locación de inmueble para playa de estacionamiento y depósito en la ciudad de Asunción, suscripto el 08/08/2019 entre el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat y el señor César Francisco Mostafá Caballero.

- Nota del 21/04/2021 remitida por el señor César Francisco Mostafá Caballero, por la cual solicitó la renovación del contrato de locación de inmueble.

- Memorando MDABYS 102/2021 del 26/05/2021, por medio del cual la Dirección de Administración de Bienes y Servicios remitió el informe técnico por el cual fundó la necesidad de renovar el contrato de locación del inmueble que sirve de playa de estacionamiento y depósito del MUVH en la ciudad de Asunción.

- Dictamen UOC N° 007/21 del 04/06/2021, mediante el cual la UOC emitió su parecer para la segunda renovación del contrato N° 015-19 suscripto con el señor César Francisco Mostafá Caballero.

- Memorando M UOC N° 422-2021 del 04/06/2021, a través del cual la UOC remitió los antecedentes para dictamen.

II- ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA

A través del Memorando M UOC N° 422-2021 del 04/06/2021, la UOC remitió el Dictamen UOC N° 007/21 y solicitó parecer jurídico para la segunda renovación del contrato N° 015-19 de locación de inmueble.

Resulta oportuno señalar que, de acuerdo a los antecedentes obrantes en el expediente, el contrato de locación de inmueble para playa de estacionamiento y depósito fue firmado el 05/06/2017 como resultado del proceso de locación de Inmueble Determinado N° 001-17 "Alquiler de inmueble para playa de estacionamiento y depósito" ID N° 322.488 con vigencia de 24 meses, desde el 05/06/2017 hasta el 04/06/2019.

La primera renovación del contrato fue formalizado el 08/08/2019, quedando vigente el contrato desde el 05/06/2019 hasta el 04/06/2021.

En esta oportunidad, se analiza una segunda renovación del contrato en cuestión y, a los efectos del examen de la viabilidad de lo solicitado, nos remitimos la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" que dispuso:

Abg. Cinthya Cataldi
Dictaminante - Encargada de Despacho
Departamento de Contrataciones Públicas

> *"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 4° de esta ley,* ***hasta por dos periodos consecutivos.****"*

Se observa que el dictamen de la UOC contempla los motivos por los cuales la institución requiere renovar el contrato de locación de inmueble, el cual a la fecha sirve de playa de estacionamiento y depósito del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) en la ciudad de Asunción. Se advierte además que el análisis del dictamen referido se basa en la normativa vigente.

Habiendo hecho tales precisiones, cabe señalar que el examen efectuado por esta dependencia se circunscribió a la verificación de los aspectos jurídicos incluidos en el instrumento en estudio, vale decir, en el dictamen de la UOC, el cual se enmarca en la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N° 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", verificando que se hallan reunidos los requisitos para la segunda renovación del contrato de locación de inmueble en la ciudad de Asunción.

Por tanto, considerando que la Ley permite la renovación de los contratos de locación de inmuebles hasta por dos periodos consecutivos y el inmueble se adecua a las necesidades de la institución, conforme se justifica con el informe técnico de DABYS, avalado por el dictamen de la UOC, y éste se halla enmarcado en las disposiciones de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y en la normativa vigente dictada por el ente regulador que es la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP), no existe reparo legal que oponer para la segunda renovación del contrato de locación de inmueble para playa de estacionamiento y depósito del MUVH en la capital.

III. CONCLUSIÓN

Por tanto, con base a lo expuesto, y en virtud al artículo 47 de la Ley N° 2051/2003 y el artículo 8 de la Resolución DNCP N° 1494/2018 que establece el procedimiento para la modificación del contrato de locación, se recomienda la emisión del acto administrativo para la aprobación de la segunda renovación del contrato de locación de inmueble para playa de estacionamiento y depósito suscripto con el señor César Francisco Mostafá Caballero, conforme a las justificaciones esgrimidas en el Dictamen UOC N° 007/21.

Es dictamen.

Abg. Cinthya Cataldi
Dictaminante - Encargada de Despacho
Departamento de Contrataciones Públicas

De acuerdo con los términos del memorando que antecede, remítase a: **Dirección General Jurídica y Notarial.**

Abg. Gloria Fretes Bonzi
Encargada de Despacho
Dirección de Dictámenes
DGJN - MUVH

De acuerdo con los términos del memorando que antecede, remítase a: **Secretaría General.**

Abg. Laura Vera Zalaiva
Directora General
Dirección Gral. Jurídica y Notarial
Ministerio de la Vivienda

Ccataldi