Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 74/23

Fecha: 08 de setiembre de 2023

Referencia: POR LA CUAL SE APRUEBA LA 1° RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN N° 57/2021 "ALQUILER PARA LA SEDE DE VILLA RICA" ID. N° 400.231, FIRMADO ENTRE EL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA Y EL SEÑOR FABIO MANUEL RAMOS VILLASBOA CON C.I. N° 583.727.----------

Señora Defensora General:

Con relación al tema de referencia, la Dirección de la Unidad de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Defensa Pública emite la presente recomendación, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

- La Ley N° 4.423/11 "Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública";
- La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones a través del Decreto N° 2.992/19; la Resolución DNCP N° 4.441/21;
- La Resolución DG. N° 1.183/2021 "Por el Cual se Adjudica El Concurso de Ofertas N° 09/2021 "Alquiler de Sede Villa Rica - Plurianual" ID. N° 400.231;
- El Contrato N° 57/2021 firmado en fecha 08 de setiembre de 2021;
- La propuesta elaborada y presentada por el señor Favio Manuel Ramos Villasboa en fecha 05 de setiembre de 2023;
- El Memorando D.A.S. N° 311/2023 de fecha 23 de agosto del 2023, remitida por el Departamento de Administración de Sedes;

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- El Memorando D.A. N° 722/2023 recibido en fecha 06 de setiembre de 2023 de la Dirección Administrativa;

- El Memorando D.P. N° 327/2023 del Departamento de Presupuesto de fecha 07 de setiembre de 2023;

- El Memorando D.G.A.F N° 1400/2023 de fecha 07 de setiembre de 2023 de la Dirección General de Administración y Finanzas;

- Los antecedentes administrativos correspondientes al CONTRATO DE LOCACIÓN N° 57/2021 "ALQUILER PARA LA SEDE DE VILLA RICA" ID. N° 400.231.

ARGUMENTOS DE LA UOC

En el proceso de referencia, la Dirección de la UOC ha recibido del Departamento de Locaciones la solicitud de Renovación del contrato de locación cuyo contrato vence el 08 de setiembre del 2023:

Que, obran en el expediente los informes remitidos por el Departamento de Administración de Sedes, por medio de los cuales solicita **LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 57/2021 "ALQUILER DE LA SEDE DE VILLA RICA" ID. N° 400.231.**----------

En vista que hasta la fecha no hay llamados de locación de inmueble para la Sede citada, y que la institución no cuenta con un inmueble propio en dicha ciudad, más la necesidad de que las oficinas del M. D. P. sigan funcionando a fin de facilitar el acceso a la justicia de los usuarios de dicha localidad.----

Especificando que el inmueble citado se encuentra totalmente equipado y adecuado a las diferentes necesidades a ser cumplidas a fin de poder ser utilizado correctamente como sede del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de Villa Rica, las mismas a la fecha alberga cómodamente a Defensores y funcionarios en general a más de recibir cómodamente a los usuarios de los servicios prestados por el MDP de la citada jurisdicción.----------

El mismo aparte de contar con el espacio suficiente para recibir en forma cómoda o los distintos usuarios que acuden diariamente a las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública en esta localidad. Dejando expresa constancia que el inmueble es hoy utilizado como sedes del MDP y el que se pretende

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

renovar es el único preparado tanto edilicia y estructuralmente, el mismo cuenta con todos los equipamientos adecuados. Las propuestas del oferente fue presentado en el mes de agosto del 2023, donde se consignan los costos relacionados al arrendamiento, y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados. El canon propuesto para el contrato se encuentra ajustado al precio de mercado, y se proponen los montos y cantidades mensuales, conforme al siguiente cuadro:

Nº	CONTRATO A RENOVAR Nº	SEDE MDP	ID. DEL LLAMADO	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	CANTIDAD MESES
1	57/2021	VILLA RICA	400.231	24.000.000.-	576.000.000.-	24

Que, el informe de la Dirección Financiera, que remiten a su vez los informes del Departamento de Presupuesto, donde Cumple en informar que a la fecha se cuenta con disponibilidad presupuestaria para cumplir con el requerimiento en el presente ejercicio Fiscal en el **Objeto de Gastos 251 "Alquileres de Edificios y Locales**, asimismo se procederá a realizar las previsiones de los montos correspondientes y estarán sujetas a la Aprobación del Presupuesto Institucional del Ejercicio Fiscal afectado para los años 2024 y 2025, atendiendo a que la solicitud es por un plazo de 24 (veinticuatro) meses.----------

Que, el presente Contrato, establece la posibilidad de renovación de los mismos, de común acuerdo y observando la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", la cual en su Artículo N° 47 establece: "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 contractuales consecutivos.----------

Que, tal como se ve, siempre que se trate de la primera o segunda renovación, existe un permiso legal expreso para renovar los contratos (por el mismo periodo del contrato original), cuando así convenga a los intereses de la institución y de acuerdo con el informe que deberá presentar el administrador del contrato.----------

Que, siendo el presente proceso a ser renovado iniciado durante la vigencia del Decreto 2992/2019, le son aplicables las normas reglamentarias vigentes, entre las que se encuentra la Resolución DCNP N° 4.441/2021 que entro en vigencia en fecha 01 de enero de 2022, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N°

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

2113/2021, en su Art. 13° establece: "los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de 5 (cinco) años…" así como el art. 20° establece: "Los contratos de locación serán renovables en las condiciones establecidas en el art.46 y 47 de la Ley N° 2051/03 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos…".-

Que, conforme a lo expuesto en dichas normas, se observa el cumplimiento de los presupuestos legales que ellas establecen, teniendo a la vista el mencionado pedido de renovación e informe del Departamento de Administración de Sedes y del Departamento de Presupuesto, así mismo el inmueble ya contratado se encuentra en un área estratégica y cumplen con la capacidad física para albergar a los funcionarios, es decir, dicho inmueble se adecua totalmente a las necesidades de la Institución, conforme los informes obrantes en la licitación del Contrato de referencia.----------

Que, teniendo a vista el informe de la Dirección Financiera que previsiona la imputación de los gastos en el **Objeto de Gastos** 251 **"Alquileres Edificios y Locales"**, por lo que el Ministerio de la Defensa Pública se encuentra en condiciones de asumir el compromiso los cuales están sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.----------

Que, en relación al análisis de costo - beneficio para el Ministerio de la Defensa Pública, debemos tener en cuenta que actualmente la disponibilidad presupuestaria de la institución no alcanzaría para la adquisición o construcción inmediata de oficinas propias en las sedes en cuestión, por lo que resulta más útil y necesario seguir con el arrendamiento de las mismas.----------

Así mismo se vuelve a recalcar de conformidad a los informes presentados y que se encuentran en la carpeta original del llamado, el inmueble de referencia se encuentran en un lugar estratégico, a poco distancia de las Sedes del Poder Judicial y del Ministerio Público, y que el mismo cumple con la capacidad en metros cuadrados para albergar tanto a funcionarios como a usuarios que acuden a diario a la Sede.----------

Teniendo en cuenta que las oficinas del Ministerio de la Defensa Pública ya se encuentra asentada en dicho local y una mudanza a un nuevo local acarrearía un gasto a la institución, además de que actualmente el inmueble utilizado es el que posee mejores condiciones para albergar las oficinas en dicha ciudad conforme a la relación en cantidad de metros cuadrados, el precio de alquiler mensual y el precio de metro cuadrado, así como en virtud a la imperiosa necesidad de contar con una sede de la Institución en dichas localidades, considerando que el Ministerio de la Defensa Publica actualmente no cuenta con locales propios para el efecto a nivel país, es que se describe

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

a continuación los datos del inmueble ofertado para la renovación del contrato de locación:

01- VILLA RICA ID. N° 400.231.

- Contrato de alquiler Vigente N°: 57/2021.
- Propietario: señor Favio Manuel Ramos Villasboa.-
- Metros Cuadrados Edificados: 1.421 m2
- Precio mensual ofertado: Gs. 24.000.000.-
- Precio por metro Cuadrado: Gs. 16.884.-
- Dirección: Ismael Maelo Gómez c/Alejo García-
  Localidad: Villa Rica
- Departamento: Guaira

Que, en dichas circunstancias y condiciones, la renovación del Contrato N° 57/2021 no viola los principios establecidos en el Art. 4 de la Ley 2051/03, ya que el propietario cuenta con la capacidad técnica, económica y legal, y ya fue seleccionado en la Adjudicación como la mejor opción de oferta en su respectiva zona. Además el presente proceso será comunicado a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, para su posterior difusión a través del Portal, asegurando de esta manera el acceso a proveedores y a la ciudadanía, dando cumplimiento al principio de Transparencia y Publicidad.-------

RECOMENDACIÓN DE LA UOC

Que de conformidad a todo lo expuesto la Dirección de la UOC es del parecer que corresponde la 1° renovación del contrato en cuestión, en cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", su reglamentación y La Resolución DCNP N° 4.441/2021 que entro en vigencia en fecha 01 de enero de 2022, ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021 y demás Leyes, Decretos y Resoluciones concordantes de conformidad al siguiente cuadro:

N°	*CONTRATO VIGENTE A RENOVAR N°*	*SEDE MDP*	*PROPIETARIO*	*DIIRECCIÓN CTA. CTE. CATASTRAL*	*CANTIDAD MESES*	*MONTO MENSUAL*	*MONTO TOTAL*
1	57/2021	VILLA RICA	Señor Fabio Manuel Ramos Villasboa con C.I. N° 583.727	*Ismael Maelo Gómez c/Alejo García. Finca N° 2165 Cta. Cte. Ctral. N° 20.141.05*	*24*	*24.000.000.-*	*576.000.000.-*

PODER JUDICIAL ★ MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA ★ UOC

Abg. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de la Defensa Pública