REF: 2da. RENOVACIÓN LOCACIÓN AL CONTRATO MAG N° 122/2019 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO PARA EL MAG – PISO 15, PLURIANUAL, ID: 371721".-

Asunción, 14 de abril de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 46/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 04/2023 de fecha 06 de marzo de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 140/2023 – PAC 07223445, G. 225.000.000.-
3. Nota de fecha 24 de febrero de 2023 de la Dirección Administrativa.-
4. Nota de Conformidad del propietario, de fecha 22 de febrero de 2023.-
5. Nota DNC N° 2513/2023 de fecha 12 de abril de 2023.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la segunda renovación del Contrato MAG Nº 122/2019 en el marco del proceso de "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PARA EL MAG – PISO 15, ID: 371721, teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la DNCP.-

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47, Art. 55
- Res. DNCP N° 5695/2019
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 122/2019
- Contrato MAG N° 13/2021

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota de fecha 24 de febrero de 2023 la Dirección Administrativa se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la 2da. Renovación del Contrato Nº 122/2019 en el marco del proceso de "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PARA EL MAG" – PISO 15, ID: 371721.-

Por Informe CM 04/2023 de fecha 06 de marzo de 2023, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 2da. Renovación del citado Contrato. En dicho informe se expone el fundamento de la necesidad de seguir contando con el inmueble, ya que el mismo es usufructuado como oficinas administrativas de distintas dependencias del MAG, tanto de la Dirección Financiera como Administrativa.-

Así mismo, el Dpto. de Compras Menores refiere:

"Relación costo – beneficio de alquilar contra la posibilidad de entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación y que cuentan con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas por los funcionarios y que la Institución prevé economizar los recursos destinado al rubro de Alquileres.

En virtud a las fundamentaciones realizadas precedentemente y a las documentaciones presentadas en el Expediente por la Dependencia requirente, este Departamento sugiere realizar el proceso licitatorio y en caso de un parecer favorable solicita la emisión del Dictamen Legal correspondiente para proseguir con los trámites pertinentes para la Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento del llamado para la ***"2da. RENOVACIÓN DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO PARA EL MAG" ID: 371721.-***

Según se observa, el Contrato MAG Nº 122/2019 fue suscrito entre el MAG y la firma unipersonal JOSE RODRIGO ARRELLAGA FERRER con RUC 863342-8, para el alquiler del inmueble situado en la calle Yegros N° 437 entre 25 de mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, Piso 15, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/015-01. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 20 meses, y un canon mensual de G. 22.500.000 (guaraníes veinte dos millones quinientos mil) IVA incluido.-

Con la primera renovación, a través del Contrato N° 13/2021 se extendió 20 meses más, bajo los mismos términos del contrato original en relación a plazo y demás datos, incrementándose el canon mensual a G. 25.000.000 (guaraníes veinte cinco millones) conforme fuera justificado en el Dictamen DC N° 88/2021 por el cual se aprueba la primera renovación. El canon fue incrementado en la primera renovación, en base a los términos de la Resolución N° 1494/2018 vigente a la fecha de la primera renovación y conforme a los siguientes argumentos: *"El ajuste del precio mensual solicitado por parte del locador obedece a las refacciones realizadas por el mismo dentro del inmueble en las oficinas dependientes del MAG, así mismo se realizó una adecuación en la parte eléctrica teniendo en cuenta que era necesaria y urgente una nueva instalación trifásica debido a la carga de aparatos eléctricos que se utilizan en las oficinas, entiéndase como equipos informáticos, artefactos eléctricos entre otros, también se ha debido realizar una adecuación del PCI (programa de control de incendio) corriendo el alto costo que implica eso a cuenta de cada locador del Edificio. Teniendo en cuenta el tiempo que conlleva obtener un nuevo local haría retrasar los procesos que se llevan a cabo, por lo tanto la Dirección de Contrataciones entiende que es necesario seguir alquilando el inmueble en cuestión ya que finalmente es un beneficio para el Ministerio, teniendo en cuenta que actualmente mayor parte de las Oficinas se concentran en el Edificio San Rafael, por lo que facilita los trámites y el desempeño óptimo de las funciones".-*

A través Nota de fecha 22 de febrero de 2023 el propietario del inmueble otorga su conformidad para la segunda renovación del Contrato.-

Respecto a la renovación de los contratos de locación que celebren las Instituciones, el Art. 47 de la Ley Nº 2051/2003 dispone cuanto sigue: *"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".

Por su parte, el Art. 98 de Decreto Reglamentario Nº 2992/2019 dispone: *"En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. 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".-***

Teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas a través de Nota DNC N° 2513/2023 de fecha 12 de abril de 2023, recurrimos al amparo del interés público comprometido al realizar el presente proceso, en relación al incremento del canon en relación al Contrato original.-

Es así que debemos considerar lo dispuesto en el Art. 55 inc. "b" de la citada Ley, que establece: *"Las contratantes gozan de los siguientes derechos: b) a modificar unilateralmente el contrato por razones de interés público, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan, si hubiere mérito..."*

Asimismo, el pedido de ampliación deberá adecuarse a lo que establece la Resolución DNCP N° 5695/2019, *"Interés Público. Art. 56. Modificaciones al amparo del Interés Público comprometido. Las modificaciones a los contratos, amparadas en las disposiciones contenidas en el Artículo 55 inciso b) de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", deberán considerar, a más de las reglas que surgen del propio texto del Artículo en cuestión, una limitación del 20% (veinte por ciento) del valor total del contrato, de forma separada o conjunta, incluidas las modificaciones realizadas conforme a los Artículos 62 o 63 de la citada Ley, según sea el caso. En ningún caso las modificaciones podrán significar la alteración sustancial de la finalidad y naturaleza del contrato".-*

Por su parte, el Art. 57 establece: *"Requisitos del dictamen. El Dictamen que justifique la modificación contractual al amparo del Artículo 55 Inciso b) de la Ley Nº 2051/03, deberá cumplir necesariamente con los siguientes requisitos: a) Exposición acabada y circunstanciada de los motivos que justifican la modificación. b) Una explicación clara que sustente de qué forma se encuentra comprometido el interés público. c) Las razones por las cuales dichas circunstancias no pudieron ser previstas al tiempo de la programación del llamado que derivó en el contrato a ser modificado. d) Una explicación clara de los motivos por los cuales: i. La aplicación de un procedimiento ordinario o excepcional no resulta conveniente para la satisfacción de las necesidades que originan la contratación, ii. No existiría violación a los principios previstos en el Artículo 4º de la Ley Nº 2051/03, y iii. No se alteran, de manera sustancial, la naturaleza ni la finalidad del contrato".*

El Administrador del Contrato realiza la justificación a la solicitud de incremento de canon en los siguientes términos:

"Cabe mencionar que en el Contrato original, el monto del canon correspondía a la suma de G. 22.500.000. Según la información pública, la variación anual del índice del precio de costo a la vivienda, publicado por el BCP en el año 2021 fue de 4,1%. En este sentido, el cálculo del canon original por este porcentaje, arroja la cifra de G. 922.500.-
En la primera renovación, el incremento del precio fue de G. 2.500.000, cifra que corresponde a G. 922.500 en concepto de aplicación de la fórmula de acuerdo al índice del precio de costo a la vivienda, y el saldo de G. 1.577.500 en concepto de mejoras realizadas al inmueble y refacciones realizadas por el propietario dentro del inmueble en las oficinas dependientes del MAG, así mismo se realizó una adecuación en la parte eléctrica teniendo en cuenta que era necesaria y urgente una nueva instalación trifásica debido a la carga de aparatos eléctricos que se utilizan en las oficinas, entiéndase como equipos informáticos, artefactos eléctricos entre otros, también se ha debido realizar una adecuación del PCI (programa de control de incendio) corriendo el alto costo que implica eso a cuenta de cada locador del Edificio. Teniendo en cuenta el tiempo que conlleva obtener un nuevo local haría retrasar los procesos que se llevan a cabo, por lo tanto la Dirección de Contrataciones entiende que es necesario seguir alquilando el inmueble en cuestión ya que finalmente es un beneficio para el Ministerio, teniendo en cuenta que actualmente mayor parte de las Oficinas se concentran en el Edificio San Rafael, por lo que facilita los trámites y el desempeño óptimo de las funciones".-
Circunstancias que no pudieron ser previstas: Al realizar el Contrato original, el inmueble se encontraba en condiciones distintas a la que se encuentra actualmente, por el paso del tiempo el inmueble sufre deterioros normales por el uso, al realizar mejoras al inmueble, este se revalorizó, y además, se aplicó el incremento conforme al aumento del índice del precio de costo a la vivienda, como se explicó con anterioridad.-
Las explicaciones de por qué no pudieron ser resueltas por un procedimiento ordinario: A fin de aprovechar la posibilidad que otorga la ley de renovar el contrato de locación hasta por dos periodos, y así evitar nuevos trámites administrativos que permitan la realización de un nuevo llamado.-
Por qué no existiría violación a los principios previstos en el Artículo 4º de la Ley Nº 2051/03: No existe violación de los principios debido a que el llamado originalmente previsto ha cumplido con todos los requerimientos del Art. 4 de la Ley 2051/2003 y el presente proceso tiene como objetivo la 2da. Renovación del Contrato original, conforme lo permite la Ley de Contrataciones Públicas".-

Según se observa en el CDP adjunto al presente expediente, existe disponibilidad presupuestaria para la primera renovación del contrato.-

En este sentido, de la interpretación de la normativa legal vigente respecto a renovación de contratos de locación, entendemos que la segunda renovación del Contrato MAG Nº 122/2019 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon y plazo que la primera renovación, por lo que corresponde proseguir trámites tendientes a la suscripción del Contrato.-

CONCLUSIÓN

Por consiguiente, en base a los antecedentes obrantes y a las normas legales vigentes en la materia, el Dpto. de Asesoría Legal de la Dirección de Contrataciones recomienda proseguir trámites tendientes a la segunda renovación del Contrato MAG Nº 122/2019 en el marco del proceso "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PARA EL

MAG" – PISO 15, ID: 371721, a computarse desde el 27/03/2023 al 27/11/2024, por un monto mensual de G. 25.000.000 (guaraníes veinte cinco millones) IVA incluido, con un monto total contratado de G. 500.000.000 (guaraníes quinientos millones) IVA incluido.-

Se emite el presente dictamen teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la DNCP a través de Nota DNC N° 2513/2023 de fecha 12 de abril de 2023.-

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DEPARTAMENTO DE ASESORIA LEGAL
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Abg. Ana Laura Escolar Astigarraga
Dpto. de Asesoría Legal
Dirección de Contrataciones – MAG