Asunción, 9 de junio de 2023.-

REF: "SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 33/2021, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG", ID: 400500.-

PROVIDENCIA DC Nº 113 /2023.-

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, y a donde corresponda

Por medio de la presente, se remite el dictamen A.L. Nº 81/2023, de fecha 9 de junio de 2023 a fin de proseguir trámites a la **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 33/2021, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG", ID 400500.-**

LIC. ANDRÉS BENÍTEZ TORRES
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES - MAG

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

REF: "SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 33/2021, LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG", ID: 400500.-

Asunción, 9 de junio de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 81/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 15/2023 de fecha 01 de junio de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 294/2023, PAC N° 07231621, G. 90.000.000.-
3. Nota de fecha 29 de mayo de 2023, de la Dirección Administrativa.-
4. Nota de Conformidad del propietario del inmueble, de fecha 24 de mayo 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 N° 33/2021, en el marco del proceso de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG", ID: 400500.-**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 33/2021
- Contrato MAG N° 25/2022

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de nota de fecha 29 de mayo 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 25/2022 en el marco del proceso de "**LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG", ID: 400500.-**

Por Informe CM 15/2023 de fecha 01 de junio 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 de la Dirección Financiera y otros departamentos del MAG.-

Así mismo, el Dpto. de Compras Menores refiere:
"Relación costo – beneficio de alquilar contra la posibilidad de entre adquirir un inmueble: El costo mensual del canon, hacen que, en este caso en particular, al realizar la relación costo - beneficio 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 DEL CONTRATO N° 33/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" con ID N° 400.500.-***

Según se observa, el Contrato MAG Nº 33/2021 fue suscrito entre el MAG y la firma UNIVERSO DE SEGUROS S.A., para el alquiler del inmueble de propiedad horizontal, piso 12, oficinas 1, 2 y 3 del Edificio San Rafael, situado en la calle Yegros N° 437 de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/12-01, 11-0038-09/12-02 y 11-0038-09/12-03, con cocheras N° 5, 6, 7 y 8 para cuatro vehículos, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/C-05, 11.0038.09/C-06, 11.0038.09/C-07 y 11.0038.09/C-08. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 12 meses desde el 21/07/2021 y un canon mensual de G. 18.000.000 IVA incluido.-

A través del Contrato N° 25/2022 fue celebrada la primera renovación del Contrato de locación, bajo los mismos términos del contrato original en cuanto a canon y plazo, el cual entró en vigencia desde el 22 de julio de 2022 hasta el 22 de julio de 2023.-

A través Nota de fecha 24 de mayo 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".-***

Según se observa en el CDP adjunto al presente expediente, existe disponibilidad presupuestaria para la segunda 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 33/2021 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon y plazo del Contrato original, por 12 meses, y la suma mensual de G. 18.000.000, a computarse desde el 23/07/2023 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 ***"2da. RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 33/2021 en el marco del proceso de*** **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG", ID: 400500** suscrito entre el MAG y firma UNIVERSO DE SEGUROS S.A. con RUC N° 80002373-0, por el plazo de 12 meses a computarse desde el 23/07/2023 al 23/07/2024, con el canon mensual de G. 18.000.000 (guaraníes diez y ocho millones) IVA incluido.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 294/2023, PAC N° 07231621, por el valor de G. 90.000.000.-

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

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