REF: 2da. RENOVACIÓN CONTRATO DE LOCACIÓN – PISO 15 ID: 371721

Asunción, 7 de marzo de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 14/2023.-

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.-

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.-

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- 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".-***

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.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 140/2023 – PAC 07223445, por el monto de G. 225.000.000 para el presente ejercicio fiscal.-

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

Contrato MAG N° 122 /2019

Entre el **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA,** con RUC N° 80000482-5, domiciliada en Yegros 437 entre 25 de Mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción - República del Paraguay, representada para este acto por el **Abg. GREGORIO ALEJO LEZCANO PÁEZ** en su carácter de Director General Interino de la Dirección General de Administración y Finanzas de la Cartera de Estado, conforme a Decreto del Poder Ejecutivo N° 9131 de fecha 28 de junio de 2018, con Cédula de Identidad N° 965.696, denominada en adelante la ***LOCATARIO*** por una parte y por la otra la firma Lic. **JOSÉ RODRIGO ARRELLAGA FERRER** con RUC N° 863342-8, con C.I. N° 863342, en adelante el LOCADOR con domicilio en Avda. Gaspar Rodríguez de Francia N° 258 c/ Yegros, de la Ciudad de Asunción-Paraguay, acuerdan celebrar el presente Contrato de "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PARA EL MAG" – PLURIANUAL, bajo la modalidad de Locación de Inmueble MAG N° 12/2019 con ID N° 371.721

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) La Carta de Invitación, y sus Adendas o modificaciones:
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas.
(d) Los datos cargados en el SICP;
(e) La oferta del Proveedor
(f) La Garantía de Cumplimiento de Contrato

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

CLÁUSULA PRIMERA:

José Rodrigo Arrellaga Ferrer

El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO una propiedad horizontal situado en el Piso 15° del Edificio San Rafael, individualizado con Cta. Cte. Catastral N° 11-0038-09/015-01, sito en la calle Yegros N° 437 y 25 de Mayo, de la ciudad de Asunción y que será destinada para el usufructo de oficinas dependientes del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

GREGORIO ALEJO LEZCANO PÁEZ
Director General Interino
de Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

CLÁUSULA SEGUNDA:

Los fondos para la presente contratación se encuentran expresamente previstos en el rubro del Grupo 200: Servicios No Personales; Sub-Grupo 250: Alquileres y Derechos; Objeto del Gasto 251: Alquiler de Edificios y Locales, FF 10 y FF30, del Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2019. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **ID Nº 371.721**

Conforme al art. 14° de la Ley 2051/03, la validez de la Contratación para el ejercicio fiscal 2020 y 2021 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria y la asignación del Plan Financiero en el Ejercicio Fiscal correspondiente.

CLÁUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso del llamado a Locación de Inmuebles, según Resolución Ministerial MAG N° 195 de fecha 30 de octubre de 2019 "Por la cual se autoriza el inicio del Llamado a Locación de Inmuebles Determinado MAG N° 12/2019 ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS PARA EL MAG – PLURIANUAL, ID N° 371.721"

CLÁUSULA CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 22.500.000 (Guaraníes veintidós millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato asciende a la suma de Gs. 450.000.000 (Guaraníes cuatrocientos cincuenta millones) IVA incluido.

CLÁUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 20 (veinte) meses contados a partir del 25 de noviembre de 2019, el que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03 y la Resolución DNCP N° 1494/2018

Conforme al Artículo 14° de la Ley 2051/03 la validez de la contratación para el ejercicio fiscal 2020 y 2021 quedara sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria y la asignación del Plan Financiero institucional en el ejercicio fiscal correspondiente.

CLÁUSULA SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

CLÁUSULA SEPTIMA:

GREGORIO ALEJO LEZCANO PÁEZ
Director General Interino de Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

José Rodrigo Arrellaga Ferrer

EL LOCADOR se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no

imputable al LOCATARIO.

e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente y provisión de energía eléctrica, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió, salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

CLÁUSULA OCTAVA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45° de la Ley 2051/03.

CLÁUSULA NOVENA:

El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA:

El LOCATARIO recibirá por parte del LOCADOR el inmueble en óptimas condiciones, al momento de su arrendamiento para su uso y goce correspondiente. Ahora bien en caso de que el inmueble sufra algún tipo de daño, desperfecto, averío o destrozo que no sea una consecuencia imputable al LOCATARIO, este último tendrá derecho a: 1) Retener el pago del alquiler, hasta tanto las instalaciones hayan sido reparadas en su totalidad por parte del LOCADDR, en el plazo establecido por el LOCATARIO 2) Retener parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, esto en caso de que el LOCATARIO de suma urgencia haya reparado las instalaciones correspondientes, sin reclamo alguno por parte del LOCADOR.

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA:

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR y si hubiera autorización, las modificaciones o mejoras quedaran a beneficio del LOCADOR sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectué el LOCATARIO en tal

GREGORIO ALBINO LEZCANO PÁEZ
Director General Interino
de Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Rodrigo Arrellaga Perez

concepto. No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA: el LOCATARIO, se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato según lo establecido en el Art. 63 de Ley 2051/03.

CLÁUSULA DECIMO TERCERA: Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de Avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: LA LOCADORA dentro de los 10 (diez) días calendario siguientes a la firma del Contrato deberá presentar una Garantía de Cumplimiento de Contrato por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto total del Contrato, la que deberá extenderse por 30 (treinta) días posteriores a la vigencia del Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO La Dirección Administrativa del Ministerio de Agricultura y Ganadería, tendrá a su cargo la administración y fiscalización permanente de todas las cláusulas del Contrato. El administrador del Contrato tiene la facultad de exigir al LOCADOR informe de cualquier índole que guarde estricta relación con el presente llamado, el mismo deberá ser contestado por el LOCADOR en un plazo máximo de 3 días hábiles desde su recepción, caso contrario, podrá aplicarse una multa del 0,5% por día de incumplimiento que será calculado sobre el monto de las facturas pendientes de pago, sin reclamo alguno por parte del mismo.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 25 días del mes de noviembre de 2019.

SR. JOSÉ RODRIGO ARRÉLLAGA FERRER
LOCADOR

José Rodrigo Arréllaga Ferrer

ABG. GREGORIO LEZCANO PÁEZ
DIRECTOR GENERAL