REF: "SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394

Asunción, 23 de junio de 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 100/2023, de fecha 23 de junio de 2023 a fin de proseguir trámites a **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394.**

LIC. ANDRES 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° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394

Asunción, de junio de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 100/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 13/2023 de fecha 21 de junio de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 321/2023, PAC N° 07233029, G. 36.000.000.-
3. Nota de fecha 21 de junio de 2023, de la Dirección Administrativa.-
4. Nota de Conformidad de la propietaria del inmueble, de fecha 21 de junio 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° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394.-**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 74/2019
- Contrato MAG N° 16/2021

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de nota de fecha 21 de junio de 2023, la Dirección Administrativa se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394.-**

Por Informe CM 13/2023 de fecha 21 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 local temporal para productores rurales, en el Mercado de Abasto Norte, para exhibición de productos frutihortícolas para productores autorizados por el 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 ***"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394.-***

Según se observa, el Contrato MAG Nº 74/2019 fue suscrito entre el MAG y la firma ABASTO S.A. a través de su representante legal, para el alquiler del inmueble situado en el Bloque Temporal del Abasto Norte S.A., individualizado como finca N° 3606.3607 y 5689 con Cta. Cte. Ctral. N° 16.0207.01.003 de la Ciudad de Limpio. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 20 meses desde el 23/10/2019 y un canon mensual de G. 6.000.000 IVA incluido.-

A través del Contrato N° 16/2021 fue celebrada la primera renovación del Contrato de locación. En esta oportunidad fue incrementado el plazo a 24 meses, y el canon a G. 6.150.000.-

A través Nota de fecha 21 de junio de 2023 la representante legal de la firma propietaria 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".-***

Conforme a dicha reglamentación, en la segunda renovación, se mantendrán los mismos términos del Contrato Original, en relación al canon de G. 6.000.000 IVA incluido, y al plazo de 20 meses.-

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 74/2019 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon y plazo del Contrato original, por 20 meses, y la suma mensual de G. 6.000.000, a computarse desde el 24/06/2023, 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 **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 74/2019, ALQUILER DE BLOQUE TEMPORAL EN EL MERCADO DE ABASTO NORTE PARA PRODUCTORES RURALES" PLURIANUAL – ID 370394** suscrito entre el MAG y la firma ABASTO S.A. a través de su representante legal, por el plazo de 20 meses a computarse desde el 24/06/2023, con el canon mensual de G. 6.000.000 (guaraníes seis millones) IVA incluido.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 321/2023, PAC N° 07233029, por el valor de G. 36.000.000, correspondiente al presente ejercicio fiscal.-

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