REF: 1ra. RENOVACIÓN CONTRATO DE LOCACIÓN – PISO 7, OFICINA 2, ID: 384.239.-

Asunción, 14 de noviembre de 2022.-

DICTAMEN DC A.L. N° 283/2022.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 16/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 601/2022 – PAC 07215079, G. 9.600.000.-
3. Nota de fecha 01 de noviembre de 2022 de la Dirección Administrativa.-
4. Conformidad de la propietaria, de fecha 31 de octubre de 2022.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la primera renovación del Contrato MAG Nº 35/2020 en el marco del proceso de "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL, PISO 7, OFICINA 2, ID 384239.-

3. MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 35/2020.-

4. ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota de fecha 01 de noviembre de 2022 la Dirección Administrativa se dirige a la Dirección General de Administración y Finanzas a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la 1RA. Renovación del Contrato Nº 35/2020 de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 7, OFICINA 2, PLURIANUAL, ID: 384239.-

Por Informe CM 16/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 1RA. Renovación del Contrato MAG Nº 35/2020. En el citado 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.-

Así mismo, el Dpto. de Compras Menores refiere:
"...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 ***"1ra Renovación del Contrato MAG N° 35/2020 - ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" PLURIANUAL – PISO 7 – OFICINA 2 con ID N° 384.239"-***

Según se observa, el Contrato MAG Nº 35/2020 fue suscrito entre el MAG y la firma unipersonal MARIA CONCEPCIÓN TORRENS con RUC 696555-5, representada por la Sra. Sady Saguier, inmueble situado en la calle Yegros N° 437 entre 25 de mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, Piso 7, Oficina 2 con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/07-02 y una cochera situada en el subsuelo identificada con el N° 14 con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/B-14. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 24 meses, y un canon mensual de G. 9.600.000 (nueve millones seiscientos mil) IVA incluido, con un monto total contratado de G. 230.400.000 (guaraníes doscientos treinta millones cuatrocientos mil) IVA incluido.-

Con la primera renovación, se extenderá 24 meses más, bajo los mismos términos del contrato original, en relación a plazo y canon mensual.-

A través Nota de fecha 31 de octubre 2022 el propietario del inmueble otorga su conformidad para la primera 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 primera renovación del Contrato MAG Nº 35/2020 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, por lo que corresponde proseguir trámites tendientes a la suscripción del Contrato.-

5. 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 primera renovación del Contrato MAG Nº 35/2020 en el marco del proceso "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL, PISO 7, OFICINA 2, ID 384239, a computarse desde el 04/12/2022 al 04/12/2024, por un monto mensual de G. 9.600.000 (nueve millones seiscientos mil) IVA incluido, con un monto total contratado de G. 230.400.000 (guaraníes doscientos treinta millones cuatrocientos mil) IVA incluido.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 601/2022 – PAC 07215079, por el valor de G. 9.600.000 para el presente ejercicio fiscal.-

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