REF: 2DA. RENOVACIÓN AL CONTRATO MAG N° 49/22 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCION DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG-PLURIANUAL- ID N° 420.385.-

Asunción, 18 de setiembre de 2024.-

DICTAMEN DC A.L. N° 144 /2024.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 018/2024 de fecha 17 de setiembre de 2024 del Dpto. de Compras Menores.-
2. Providencia C.M. 076/2024 de fecha 17 de setiembre de 2024.-
3. Prov. DGAF de fecha 4 de Setiembre de 2024
4. Nota D.A. N° 214 de fecha 02 de setiembre de 2024 de la Dirección Administrativa
5. Memorando N° 78/2024 –Informe Técnico
6. Notas de conformidad del propietario del inmueble.-
7. CDP N° 338/2024

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la segunda renovación del **2DA. RENOVACIÓN AL CONTRATO MAG N° 49/22 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCION DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG-PLURIANUAL- ID N° 420.385**

3. MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 49/2022

4. ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota de fecha 02 de setiembre de 2024 de la Dirección Administrativa se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la Primera Renovación del Contrato Nº 49/2022 de locación de inmueble para la DIRECCION DE ANTICORRUPCIÓN Y TRANSPARENCIA DEL MAG, suscrito por el MAG y la firma MTA S.A.-

Por Informe CM 18/2024 de fecha 17 de setiembre de 2024, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de Segunda Renovación del Contrato MAG Nº 49/2022. En el citado informe se expone el fundamento de la necesidad de seguir contando con el inmueble, ya que el mismo es usufructuado para Oficina de la DIRECCION DE ANTICORRUPCIÓN Y TRANSPARENCIA 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 cuenta con la infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera, facilitando un desenvolvimiento de las tareas cotidianas a ser desarrolladas…".-

Abg. María Angélica Molinas
Jefa del Dpto.
Asesoría Legal - MAG

Por memorando N° 78/2024, el Jefe del Dpto. de Obras informa sobre el inmueble objeto de renovación, concluyendo que:"..Reúne las condiciones técnicas de acondicionamiento físico

mencionado y espacio físico para la cantidad de funcionarios y la función que se desempeña en la Dirección de Anticorrupción.

Según se observa, el Contrato MAG Nº 49/2022 fue suscrito entre el MAG y la firma MTA S.A.., para alquiler del local usufructuado como Oficina de DIRECCION DE ANTICORRUPCIÓN Y TRANSPARENCIA DEL MAG. Y conforme al pedido realizado por la Dirección Administrativa, se solicita la segunda renovación del Contrato original, por un plazo de 12 meses, con un canon mensual de G. 9.363.096 y bajo los mismos términos del contrato original.-

A través de la Nota obrante en la carpeta administrativa 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 informe de la Jefa de Programación Evaluación y Seguimiento 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 49/2022 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, es parecer del Dpto. de Asesoría Legal de la Dirección de Contrataciones, que corresponde proseguir trámites tendientes a la segunda renovación del Contrato MAG Nº 49/2022 en el marco del proceso **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCION DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG- PLURIANUAL- ID N° 420.385,** a ser suscripto con la firma **MTA S.A.,** con RUC N° 80037132-1, representado por el Sr. **OSCAR DIESEL JUNGHANNS** con C.I. N° 745.365, bajo los mismos términos – plazo y canon, acordados en el Contrato principal.-

Abg. María Angélica Molinas
Dpto. de Asesoría Legal
Dirección de Contrataciones – MAG

INFORME C.M 018/24

Asunción, 17 de setiembre de 2024.-

Referencia: 2DA. RENOVACION AL CONTRATO MAG N° 49/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCION DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG" – PLURIANUAL ID N° 420.385

Que, en virtud a las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 4441/2021 con vigencia desde el 01 de Enero de 2022, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113.- Y en consideración a lo dispuesto en el artículo 7 Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado, es por ello que se solicita sus buenos oficios a los efectos de emitir Dictamen legal pertinente sobre la Oferta presentada por la Dependencia solicitante y se expone cuanto sigue:

Consideraciones Generales:

Que, en fecha 02 de setiembre del año 2024 la Dirección Administrativa del MAG remite el Expediente N° 25.790/24 solicitud de **2da. Renovación de Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas de la Dirección de Anticorrupción y Transparencia del MAG" Plurianual con ID N° 420.385** a la Dirección General de Administración y Finanzas, a efectos de solicitar el inicio del proceso correspondiente bajo la Modalidad de Locación de Inmueble, el mismo se sitúa en la calle Yegros e/ 25 de mayo y Cerro Cora, Barrio la Catedral de las Ciudad de Asunción con Cta. Cte. Ctral. N° 1100380800000, según la Nota mencionada el mismo cuenta con espacio físico de 270 m2 totalmente equipados para la utilización de oficinas la de Dirección de Anticorrupción del MAG-.

El monto mensual es de Gs. 9.363.096 (guaraníes, nueve millones trescientos sesenta y tres mil noventa y seis), la suscripción del Contrato será por 12 (doce) meses contados a partir de la firma, siendo el monto total del mismo la suma de Gs. 112.357.152 (guaraníes, ciento doce millones trescientos cincuenta y siete mil cientos cincuenta y dos).

Que, en fecha 04 de setiembre del año 2024 la Dirección General de Administración y Finanzas remite a la Dirección de Contrataciones la solicitud a efectos de verificar la viabilidad del proceso acorde a las reglamentaciones vigentes y la disponibilidad presupuestaria, donde se ha procedido a seguir con los trámites pertinentes para dicho proceso.

Marco Legal Aplicable:

Artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios", **Artículo 1°**. Objeto: La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales.

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dpto. de Compras Menores y Contrataciones - MAG

Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal...

Artículo 13. Renovación de Contrato: Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **2DA. RENOVACION AL CONTRATO MAG N° 49/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCION DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG" – PLURIANUAL con ID N° 420.385** el cual abarca el Ejercicio Fiscal 2024 y 2025 con CDP N° 338/2024-.

En tal sentido, el mismo cuerpo legal establece en su **Artículo 4°**. Análisis de costos-beneficios: De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad u Organismo del Estado que pretenda realizar la locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, así como la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución. Dando cumplimiento a lo solicitado se expone lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de seguir contando con el usufructo del inmueble teniendo en cuenta la infraestructura para el desempeño de las funciones y se considerando que reúne todas las condiciones edilicias según el Memorando N° 78/2024 del Dpto. de Obras dependiente de la Dirección Administrativa del MAG.

Por lo expuesto, se remiten las documentaciones respaldatorias y el presente informe al Dpto. de Asesoría Legal – DC a fin de elevar a consideración de la autoridad correspondiente y proseguir con los trámites según el parecer favorable.

PLAZOS Y COSTOS: El monto mensual es de Gs. 9.363.096 (guaraníes, nueve millones trescientos sesenta y tres mil noventa y seis), la suscripción del Contrato será por 12 (doce) meses contados a partir de la firma, siendo el monto total del mismo la suma de Gs. 112.357.152 (guaraníes, ciento doce millones trescientos cincuenta y siete mil cientos cincuenta y dos).

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
DC Compras Menores

RELACION COSTO – BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE 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. RENOVACION AL CONTRATO MAG N° 49/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCION DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG" – PLURIANUAL con ID N° 420.385 correspondiente a la firma MTA S.A.**

ING. COM. ALEJANDRA OBREGON
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Agricultura y Ganadería