REF: 1ª. RENOVACION DE LOCACION DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG" con **ID N° 420.385.**

Asunción, 23 de Octubre de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 183/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 80/2023 de fecha 23 de Octubre de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 397/2023. Gs. 18.726.192.-
3. Nota de fecha 02 de Octubre de 2023, de la Dirección Administrativa.-
4. Nota de Conformidad del representante legal de la firma, de fecha 16 de Octubre de 2023.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la **"1ª. RENOVACION DE LOCACION DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG"** con **ID N° 420.385.**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- RES. DNCP N° 4441/2021
- Contrato MAG Nº 49/2022

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de nota de fecha 17 de Octubre de 2023, la Dirección Administrativa se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la **"1ª. RENOVACION DE LOCACION DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG"** con **ID N° 420.385-**

En la citada Nota, se detalla los datos de la renovación a ser suscripta con la firma MTA S.A.

Por Informe CM 80/2023 de fecha 23 de Octubre de 2023, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 1ª. Renovación del citado Contrato. En dicho informe se expone el fundamento de la necesidad de seguir contando con el inmueble ya que los mismos son usufructuados como oficinas del Ministerio de Agricultura y Ganadería.-

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 **"1ª. RENOVACION DE LOCACION DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG"** con **ID N° 420.385**

Según se observa, el Contrato MAG Nº 49/2022 fue suscrito entre el MAG y la firma MTA S.A., ubicado en la casa de las calles Yegros N° 471 y 25 de mayo y Cerro Corá de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-08, dicho inmueble es usufructuado como oficina dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

En el Contrato original se dispuso una vigencia de 12 meses y la primera renovación del Contrato N° 49/2022 será por 12 meses, desde el 30/10/2023 al 30/10/2024, **siendo la suma mensual de Gs. 9.363.096 (guaraníes nueve millones trescientos sesenta y tres mil noventa y seis) IVA incluido, y el monto total del Contrato a ser suscripto entre las partes de Gs. 112.357.152 (guaraníes Ciento doce millones trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y dos) IVA incluido por el periodo de 12 (doce) meses.**

A través Nota de fecha 17 de Octubre de 2023 el representante legal del 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".-***

Conforme a dicha reglamentación, en la segunda renovación, se mantendrán los mismos términos del Contrato Original y el plazo será renovado por 12 meses, conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP 4441/2021.-

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 primera renovación del Contrato MAG Nº 49/2022 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon y plazo del Contrato original, por 12 meses, a computarse desde desde el 30/10/2023 al 30/10/2024, **siendo la suma mensual de Gs. 9.363.096 (guaraníes nueve millones trescientos sesenta y tres mil noventa y seis) IVA incluido, y el monto total del Contrato a ser suscripto entre las partes de Gs. 112.357.152 (guaraníes**

Ciento doce millones trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y dos) IVA incluido por el periodo de 12 (doce) meses, 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 **"1ª. RENOVACION DE LOCACION DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE ANTICORRUPCION Y TRANSPARENCIA DEL MAG"** con **ID N° 420.385,** suscrito entre el MAG y la firma **MTA S.A.**, a través de su representante legal, por el plazo de 12 meses a computarse desde el 30/10/2023 al 30/10/2024, **siendo la suma mensual de Gs. 9.363.096 (guaraníes nueve millones trescientos sesenta y tres mil noventa y seis) IVA incluido, y el monto total del Contrato a ser suscripto entre las partes de Gs. 112.357.152 (guaraníes Ciento doce millones trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y dos) IVA incluido por el periodo de 12 (doce) meses.**

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 397/2023. Gs. 18.726.192, correspondiente al año 2023.-

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