REF: "SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371.304

Asunción, 15 de setiembre de 2023

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, y por su intermedio donde corresponda:

Por medio de la presente, se remite el dictamen D.C. A.L. Nº 151/2023, de fecha 15 de Setiembre de 2023 a fin de proseguir los trámites para la suscripción de una adenda al Contrato MAG N° 32/2023 en el marco de la **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371.304.-**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

C.P. JORGE SANABRIA SANTACRUZ
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES - MAG

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

REF: "SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371.304

Asunción, 15 de Setiembre de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 151/2023.-

ANTECEDENTES

I. Nota DNC N 5752/2023 de fecha 18 de julio 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° 75/2019, "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371.304,** en relación a las observaciones realizadas por la DNCP.-

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47, 63
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 75/2019
- Contrato MAG N° 28/2021
- Contrato MAG N° 32/2023
- Res. MAG N° 861 de fecha 29 de junio de 2023

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de nota de fecha 23 de mayo de 2023, la Dirección Administrativa había solicitado la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la 2da. Renovación del Contrato Nº 75/2019 en el marco del proceso de **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304.-**

A través de Resolución MAG N° 861 de fecha 29 de junio de 2023, la Máxima Autoridad Institucional ha autorizado la suscripción de la segunda renovación del Contrato MAG N° 75/2019 suscripto con la firma CONTELSA S.A., en el marco del proceso de **ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304.-**

Dicha renovación, fue formalizada a través del Contrato MAG N° 32/2023, por el canon mensual de G. 21.700.000 (guaraníes veinte un millones setecientos mil) IVA incluido, estableciendo una vigencia de 20 meses.-

Según se observa, el Contrato MAG Nº 75/2019 fue suscrito entre el MAG y la firma CONTELSA S.A. a través de su representante legal, para el alquiler del inmueble situado en el PISO 18 del Edificio San Rafael, ubicado en la calle Yegros casi 25 de mayo de la Ciudad de Asunción. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 20 meses desde el 20/11/2019 y un canon mensual de G. 21.700.000 (guaraníes veinte un millones setecientos mil) IVA incluido.-

A través del Contrato N° 28/2021 fue celebrada la primera renovación del Contrato de locación. En esta oportunidad fue incrementado el plazo a 24 meses, manteniendo el mismo canon mensual de G. 21.700.000 (guaraníes veinte un millones setecientos mil) IVA incluido.-

Respecto a la segunda renovación suscripta por 20 meses, la DNCP, a través del Dpto. de Verificación Contractual por Nota DNC N° 5752/2023 realiza la siguiente observación:

"1. Tomando en consideración el plazo de vigencia del contrato principal 20 meses, y el alcance de la primera renovación a través de Contrato N° 28/21: 24 meses; el plazo de vigencia de la segunda renovación: 20 meses, no se ajusta a lo establecido en la Resolución DNCP N° 4441/2021 Art. 20, en atención a que se excede la cantidad de plazo posible de realizar renovaciones: 40 meses".-

Traemos a colación el marco legal mencionado: Art. 20 de la RES. DNCP N° 4441/2021: *"Renovación de contrato: El contrato de locación será renovable 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. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda".-*

Ley N° 2051/2003, Art. 46 *"Reajuste de canon en contratos con particulares: En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente".* Art. 47: *"Renovación de los contratos: 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".-*

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 75/2019 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon Contrato original, sin embargo, la vigencia de la segunda renovación únicamente podrá ser autorizada por el plazo de 16 meses, a fin de respetar los plazos máximos en materia de renovaciones.-

Es por ello, que corresponde proseguir trámites para la suscripción de una adenda al Contrato MAG N° 32/2023, modificando primeramente la cláusula CUARTA por representar el monto establecido al plazo de 20 meses y atento a la observación se deberá modificar la cláusula QUINTA, estableciendo la vigencia contractual a 16 meses.-

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 suscripción de una adenda al Contrato MAG N° 32/2023, previa autorización de la Máxima Autoridad, en el marco de la **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, en el proceso de "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371.304,**suscrito entre el MAG y la firma CONTELSA S.A. DE MANDATOS Y SERVICIOS con RUC N° 80014538-0, a través de su representante legal, a fin de modificar y redactarse de la siguiente manera; Cláusula **CUARTA:** El precio de la locación se fija en la suma mensual de GS. 21.700.000 (Guaraníes veinte y un millones setecientos mil) IVA Incluido, pagaderos por mes vencido. **El monto total del presente contrato asciende a la suma de GUARANIES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL(Gs. 347.200.000) IVA incluido. Y, la Cláusula QUINTA : El presente contrato tendrá una vigencia de 16 (dieciséis) meses contados a partir del 22 de julio de 2023 al 22 de noviembre de 2024, ….",** permaneciendo inalterables las demás cláusulas del Contrato.-

Queda así subsanada la observación efectuada por la DNCP a través de Nota DNC N° 5752/2023 de fecha 18 de julio de 2023.-

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