**REF: 1era. RENOVACIÓN AL CONTRATO MAG N° 27/23 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA DE LA DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION –MAG-PLURIANUAL- ID N° 431.662**

Asunción, de mayo de 2024.-

**DICTAMEN DC A.L. N°50 /2024.-**

## ANTECEDENTES

1. Informe CM 05/2024 de fecha 20 de mayo de 2024 del Dpto. de Compras Menores.-
2. Nota MAG/DGP N° 137/24, de fecha 08 de abril de 2024
3. Nota UCA/DGP Nº 21/2024 de fecha 04 de abril de 2024, de la Dirección General de Planificación.-
4. Prov. DGAF de fecha 11 de abril de 2024
5. Memorando N° 34/2024 – Informe sobre Alquiler
6. Nota presentada en fecha 29 de abril de 2024 por la firma Jariton Inmuebles.-

## CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la primera renovación del Contrato la locación de inmueble suscrito por la firma Jariton S.A. y el MAG.-

## 3. MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Resolucion DNCP N° 4441/21
- Contrato MAG Nº 27/2022

## 4. ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota MAG/DGP Nº 137/2024 de fecha 08 de abril de 2024, la Dirección General de Planificación se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la 1era. Renovación del Contrato la locación de inmueble suscrito por la firma Jariton S.A. y el MAG, para oficinas de la Dirección General de Planificación, ubicado en las calles Presidente Franco y Nuestra Señora del a Asunción.-

Por Informe CM 05/2024 de fecha 20 de mayo de 2024, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 1era. Renovación del Contrato MAG Nº 27/2021.-

Según se observa, el Contrato MAG Nº 04/2021 fue suscrito entre el MAG y la firma Estudio Jariton S.A., en el marco de la 1ra. Renovación de Alquiler de Inmueble Determinado para Oficinas de la Dirección General de Planificación, proceso con ID 431.662-

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

Dicho Contrato tiene como objeto la locación del inmueble destinado a la oficina de Dirección General de Planificación. En la cláusula cuarta del Contrato, se establece el precio de la locación en la suma de G. 28.106.000, y en la cláusula quinta se determina una vigencia de 12 meses, a partir del 11/06/2024 al 11/06/2025.-

A través Nota de fecha 29 de abril 2024 la firma Jariton Inmuebles informó la conformidad del propietario del inmueble para la 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**".-

Así mismo, cabe traer a colación lo dispuesto en el Art. 7° de la RES. DNCP Nº 4441/2021: "Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado. El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos: a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado; b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado; c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; d) Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar); e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa".-

En este sentido, de la interpretación de la normativa legal vigente respecto a renovación de contratos de locación, entendemos que la primera renovación solicitada por la Dirección de Planificación resulta jurídicamente viable por lo que corresponde proseguir trámites tendientes a la suscripción del Contrato.-

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

## 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 primera renovación del Contrato de Locación de Inmueble determinado para las oficinas de la Dirección General de Planificación – Plurianual, ID N° 431.662, bajo los mismos términos – plazo y canon, acordados en el Contrato principal.-

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DEPARTAMENTO DE ASESORIA LEGAL
DIRECCION DE CONTRATACIONES

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