REF: 2DA RENOVACIÓN LOCACIÓN ALQUILER – PISO 4, ID: 399967.-

Asunción, 19 de julio de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 124/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 55/2023 de fecha 17 de julio de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. Nota de fecha 29 de mayo de 2023 de la Dirección Administrativa.-
3. Nota de fecha 05 de junio de 2023, del propietario del inmueble.-
4. CDP Nº 336/2023, PAC N° 07234233, monto de G. 131.700.005.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la segunda renovación del Contrato MAG Nº 34/2021 en el marco del proceso "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL VMA – PISO 4, PLURIANUAL, ID: 399.967.-

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 34/2021
- Contrato MAG N° 26/2022

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota de fecha 29 de mayo de 2023 la Dirección Administrativa se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la 2DA. Renovación del Contrato MAG Nº 34/2021 de locación de inmueble para oficinas administrativas del Vice Ministerio de Agricultura, PISO 4 del Edificio San Rafael.-

Por Informe CM 55/2023 de fecha 17 de julio de 2022, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 2da. Renovación del Contrato MAG Nº 34/2021. En el citado informe se expone el fundamento de la necesidad de seguir contando con el inmueble, ya que el mismo es usufructuado para oficinas administrativas del Vice Ministerio de Agricultura.-

El inmueble se encuentra situado en el piso 4to. Del Edificio San Rafael, sobre la calle Yegros N° 437 y 25 de mayo de la Ciudad de Asunción, con CTA. CTE. CTRAL. N° 1100-38-0907001.-

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 por lo funcionarios y que la Institución prevé economizar los recursos destinados al rubro de alquileres...".-

Según se observa, el Contrato MAG Nº 34/2021 fue suscrito entre el MAG y la firma MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS para alquiler del local usufructuado como oficinas administrativas en el Edificio San Rafael, por un plazo de 12 meses, desde el 28/07/2021 al 28/07/2022, con un canon mensual de G. 26.340.000. Con la primera renovación, a través de Contrato MAG N° 26/2022 se extendió por 12 meses más, bajo los mismos términos del contrato original, hasta el 28/07/2023.-

Con la segunda renovación, se extenderá el plazo de 12 meses más, a computarse desde el 29/07/2023. En este sentido, a través de nota de fecha 05 de junio de 2023, la firma MAPFRE menciona lo siguiente: *"... respecto a la nota presentada en fecha 26/05/2023 sobre el costo del alquiler del inmueble 4to piso Edificio San Rafael... Por este medio informamos que el importe tuvo un incremento de 1 (un) guaraní debido al problema de redondeo que estábamos presentando en nuestro sistema con el importe del contrato actual G. 26.340.000, al realizar la factura cada mes el importe queda en G. 26.340.001 y debemos proceder al cambio de factura y modificarlo cada mes para que sea exacto y no sea rechazado, por tal motivo para la renovación del contrato hemos modificado el importe a G. 26.340.001 ya que contamos con facturación electrónica y ya no podemos realizar ese cambio".-*

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".-***

En el presente contrato de renovación, si bien se mantendrá el plazo de vigencia de la locación, el incremento de 1 guaraní afecta al monto mensual del canon. En este sentido, el Dpto. de Compras Menores a través de correo electrónico de MESA DE AYUDA de fecha 12 de julio de 2023, ha solicitado las indicaciones correspondientes a fin de proseguir con los trámites para el proceso de la segunda renovación.-

En respuesta a la consulta realizada, la DNCP ha mencionado cuanto sigue: *"la convocante debe remitir ya sea conjunta o separadamente, un dictamen y resolución que pruebe, donde se*

desarrolle lo relacionado al reajuste del canon, y comunicar en el módulo de renovaciones con todas las documentaciones de la renovación".-

Por lo mencionado, el MAG como contratante acepta el incremento de la ínfima suma de 1 guaraní en el monto del canon mensual del alquiler, ya que dicho aumento no altera sustancialmente el monto pactado inicialmente, y se debe a las justificaciones expuestas por el locatario respecto al sistema de facturación con que cuenta la empresa MAPFRE.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria para la segunda renovación del contrato, se adjunta el CDP Nº 336/2023, PAC N° 07234233, por el monto de G. 131.700.005, correspondiente al año 2023.-

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 34/2021 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, 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, 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 34/2021 en el marco del proceso "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL VMA – PISO 4, PLURIANUAL, ID: 399.967, por el plazo de 12 meses, desde el 29/07/2023 al 29/07/2024, por la suma mensual de G. 26.340.001 (guaraníes veinte seis millones trescientos cuarenta mil uno).-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria para la segunda renovación del contrato, se adjunta el CDP Nº 336/2023, PAC N° 07234233, por el monto de G. 131.700.005, correspondiente al año 2023.-

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