REF: 2da. RENOVACIÓN CONTRATO MAG Nº 84/2019 DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL, ID: 371370.-

Asunción, 6 de marzo de 2023.-

DICTAMEN DC A.L. N° 12/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 02/23 de fecha 28 de febrero de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 54/2023 – PAC 07221307 G. 361.800.000.-
3. Nota de fecha 10 de febrero de 2023 de la Dirección Administrativa.-
4. Conformidad del propietario.-

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 84/2019 en el marco del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL, ID: 371370.-**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 84/2019.-
- Contrato MAG N° 14/2021.-

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota de fecha 10 de febrero de 2023, expediente N° 2398/23, la Dirección Administrativa, remite la solicitud de inicio de trámites para la segunda renovación del Contrato N° 84/2019 suscripto por el MAG y la firma G Y J E HIJOS S.A., correspondiente a oficinas administrativas del piso 11 del Edificio San Rafael.-

Por Informe CM 02/23 de fecha 28 de febrero de 2023, 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 84/2019. En el citado informe se expone el fundamento de la necesidad de seguir contando con el inmueble, ya que el mismo es usufructuado como asiento de la Dirección de Contrataciones del Ministerio de Agricultura y Ganadería.-

Así mismo, el Dpto. de Compras Menores refiere:
"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 "Renovación de Locación de Inmueble MAG N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG CON ID N° 371370".-

Según se observa, el Contrato MAG Nº 84/2019 fue suscrito entre el MAG y la firma G Y J E HIJOS S.A., con RUC 80032217-7 representado por el Señor José Antonio Ortiz Luraschi, inmueble situado en la calle Yegros N° 437 y 25 de mayo de la Ciudad de Asunción, individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09-11 Oficinas 1 y 2, el mismo es destinado como Dirección de Contrataciones. El Contrato original fue suscripto por el periodo de 20 meses siendo el monto mensual Gs. 40.200.000 (guaraníes, cuarenta millones doscientos mill) IVA incluido, totalizando un monto de Gs. 804.000.000 (guaraníes, ochocientos cuatro millones) IVA incluido.-

Con la primera renovación, se extendió por el mismo periodo, bajo los mismos términos del contrato original, en relación a plazo y canon mensual, lo cual se volverá a repetir con la segunda renovación solicitada.-

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 se observa en el CDP adjunto al presente expediente, existe disponibilidad presupuestaria para la primera 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 84/2019 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, el Dpto. de Asesoría Legal de la Dirección de Contrataciones recomienda proseguir trámites tendientes a la segunda renovación del Contrato MAG Nº 84/2019 en el marco del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PLURIANUAL, ID: 371370,** suscripto con la firma G Y J E HIJOS S.A., a computarse desde el 22/03/2023 al 22/11/2024, por un monto mensual de Gs. 40.200.000 (guaraníes cuarenta millones doscientos mil) IVA incluido, totalizando un monto de Gs. 804.000.000 (guaraníes ochocientos cuatro millones) IVA incluido.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 54/2023 – PAC 07221307, G. 361.800.000, para el presente ejercicio fiscal.-

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