REF: "PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 22/2021, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 10", ID: 400267.-

Asunción, 9 de junio de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 82/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 16/2023 de fecha 05 de junio de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 299/2023, PAC N° 07231802, G. 47.250.000.-
3. Nota de fecha 30 de mayo de 2023, de la Dirección Administrativa.-
4. Nota de Conformidad del propietario del inmueble, de fecha 25 de mayo de 2023.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la **"PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 22/2021, en el marco del proceso de ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 10", ID: 400267.-**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 22/2021

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de nota de fecha 30 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 1ra. Renovación del Contrato Nº 22/2021 en el marco del proceso de "**ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 10", ID: 400267.-**

Por Informe CM 16/2023 de fecha 05 de junio de 2023, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 1ra. Renovación del citado Contrato. En dicho informe se expone el fundamento de la necesidad de seguir contando con el inmueble, ya que el mismo es usufructuado como oficinas Administrativas y otros departamentos del MAG.-

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 **"PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 22/2021, en el marco del proceso de ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 10", ID: 400267.-**

Según se observa, el Contrato MAG Nº 22/2021 fue suscrito entre el MAG y la firma SACHA S.A., para el alquiler del inmueble de propiedad horizontal, piso 10 del Edificio San Rafael, situado en la calle Yegros N° 437 de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09-10002. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 24 meses desde el 21/07/2021 y un canon mensual de G. 9.450.000 IVA incluido.-

A través Nota de fecha 25 de mayo de 2023 el 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 Articulo 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 primera renovación del Contrato MAG Nº 22/2021 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon y plazo del Contrato original, por 24 meses, y la suma mensual de G. 9.450.000 IVA incluido, a computarse desde el 22/07/2023 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 **"PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 22/2021, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG, PISO 10", ID: 400267,** suscrito entre el MAG y firma SACHA S.A. con RUC N° 80018878-0, por el plazo de 24 meses a computarse desde el 22/07/2023 hasta el 22/07/2025, con el canon mensual de G. 9.450.000 (guaraníes nueve millones cuatrocientos cincuenta mil) IVA incluido.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 299/2023, PAC N° 07231802, por el valor de G. 47.250.000.-

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

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION DE CONTRATACIONES