REF: 2da. RENOVACIÓN AL CONTRATO MAG N° 44/23 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA(BINA)- PLURIANUAL- ID N° 433.523

Asunción,3 de Junio de 2025.-

DICTAMEN DC A.L. N° 61/2025.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 03/2025 de fecha 27 de mayo de 2025 del Dpto. de Compras Menores.-
2. Prov. DGAF de fecha 12 de mayo de 2025
3. Nota CA Nº 06/2025 de fecha 24 de abril de 2025, de la Dirección Administrativa.-
4. Memorando N° 24/2025 – Informe Técnico sobre Alquiler
5. Nota presentada por la firma PAAM S.A.
6. CDP N °170/2025

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

CONSULTA JURÍDICA

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

3. MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Resolución DNCP N° 4441/21
- Contrato MAG Nº 44/2023

4. ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota CA Nº 06/2025 de fecha 24 de abril de 2025, la Dirección Administrativa, se dirige a la Dirección de Contrataciones a fin de solicitar el inicio de los trámites tendientes a la Segunda Renovación del Contrato la locación de inmueble suscrito por la firma PAAM S.A. y el MAG, para oficinas de Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA), ubicado en las calles Colón esquina Oliva.

Por Informe CM 03/2025 de fecha 27 de mayo de 2024, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de Segunda Renovación del Contrato MAG Nº 44/2023.-

Según se observa, el Contrato MAG Nº 44/2023 fue suscrito entre el MAG y la firma PAAM S.A., en el marco de la Segunda Renovación de Alquiler de Inmueble Determinado para Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA), proceso con ID 433.523-

Dicho Contrato tiene como objeto la locación del inmueble destinado a la oficina de la Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA). En la cláusula cuarta del Contrato, se establece el precio de la locación en la suma de G. 23.940.000. y en la cláusula quinta se determina una vigencia de 12 meses.

A través Nota de fecha 24 de abril 2025 la firma PAAM 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 administracion de los bienes y la direccion financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podran 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 locacion 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

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

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 segunda renovación solicitada por la Dirección de Planificación resulta jurídicamente viable, por lo que corresponde proseguir trámites tendientes a la suscripción del Contrato.

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 segunda renovación del Contrato de Locación de Inmueble determinado para la Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA)–, ID N° 433.523, por el periodo de 12 meses y con vigencia a partir del 1° de Agosto de 2025 hasta el 1° de Agosto de 2026.-

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