REF: 1RA. RENOVACIÓN LOCACIÓN ALQUILER – PISO 4.-

Asunción, 19 de julio de 2022.-

DICTAMEN DC A.L. N° 120/2022.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 04/2022 de fecha 14 de julio de 2022 del Dpto. de Compras Menores.-
2. Nota de fecha 07 de julio de 2022 de la Dirección Administrativa.-
3. Nota de fecha 23 de junio de 2022– conformidad del propietario del inmueble.-
4. CDP Nº 400/2022 – PAC Nº 07208486.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la primera 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.-

3. MARCO LEGAL

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

4. ANÁLISIS JURÍDICO

A través de Nota de fecha 07 de julio de 2022 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 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 04/2022 de fecha 14 de julio de 2022, el Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar dictamen jurídico respecto a los trámites de 1ra. 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 VMA.-

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...".-*

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, se extenderá 12 meses más, bajo los mismos términos del contrato original.-

A través Nota de fecha 23 de junio de 2022 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 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 primera 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.-

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 MAG Nº 34/2021 en el marco del proceso "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL VMA – PISO 4, PLURIANUAL, ID: 399.967, desde el 29/07/2022 al 29/07/2023, bajo los mismos términos – plazo y canon, acordados en el Contrato principal.-

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES

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

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

INFORME C.M 04/22

Asunción, 14 de julio de 2022.-

Referencia: "1ra Renovación del Contrato MAG N° 34/2021
ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADO PARA OFICINAS DEL VMA – PISO 4"
PLURIANUAL
ID N° 399.967

Que, en virtud a las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 4441/2021 con vigencia desde el 01 de Enero de 2022, por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021- Y en consideración a lo dispuesto en el artículo 7 Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado, es por ello que se solicita sus buenos oficios a los efectos de emitir Dictamen legal pertinente sobre la Oferta presentada por la Dependencia solicitante y se expone cuanto sigue:

Consideraciones Generales:

Que, en fecha 14 de julio del año 2022 el Departamento de Compras Menores recepciona el Expediente N° 20825/22 de fecha 07 de julio donde la Dirección Administrativa del MAG remite la conformidad de la firma **MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS** en referencia a la solicitud de Inicio de Llamado para la Primera Renovación del Contrato MAG N° 34/2021.

El inmueble en cuestión se encuentra situado sobre la calle Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá de la Ciudad de Asunción, Piso 4 del Edificio San Rafael con Cta. Cte. Ctral. N° 1100-38-0907001, por el monto mensual de Gs. 26.340.000 (guaraníes, veintiséis millones trescientos cuarenta mil) IVA incluido, el monto mensual incluye el pago de expensas (servicio de agua, portería, energía de áreas comunes), por un periodo de 12 (doce) meses.

Marco Legal Aplicable:

Artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios", **Artículo 1°**. Objeto: La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales.

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal...

Artículo 13. Renovación de Contrato: Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos.

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

Que, el procedimiento ha sido incluido, bajo la modalidad de Locación de Inmueble, siendo el nombre del llamado **"1ra Renovación del Contrato MAG N° 34/2021 - ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADO PARA OFICINAS DEL VMA – PISO 4" PLURIANUAL con ID N° 399.967** el cual abarca el Ejercicio Fiscal 2022 y 2023-.

En tal sentido, el mismo cuerpo legal establece en su **Artículo 4°**. Análisis de costos-beneficios: De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad u Organismo del Estado que pretenda realizar la locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, así como la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución. Dando cumplimiento a lo solicitado se expone lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: Visto la necesidad de seguir contando con el Inmueble, teniendo en cuenta la Nota remitida a la Dirección de Contrataciones por parte de la Dirección Administrativa del MAG, al respecto, se sugiere la Renovación del Alquiler del Inmueble considerando la total adecuación a las necesidades de la Dependencia requirente conforme a la Nota remitida.

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble es ofertado por la firma **MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS**, y se realizará por un **periodo de (12) doce** meses a partir del 29 de julio del 2022, por un **Monto mensual de Gs. 26.340.000** (guaraníes, veintiséis millones trescientos cuarenta mil)) IVA incluido, arrojando un **Monto Total de Gs. 316.080.000** (guaraníes, trescientos dieciséis millones ochenta mil).

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

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

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 **"1ra Renovación del Contrato MAG N° 34/2021 - ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADO PARA OFICINAS DEL VMA – PISO 4" PLURIANUAL con ID N° 399.967-.**

Obregón

ING. COM. ALEJANDRA OBREGON
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Agricultura y Ganadería