REF: "SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304.-

Asunción, 23 de junio de 2023

DICTAMEN DC A.L. N° 101/2023.-

ANTECEDENTES

1. Informe CM 20/2023 de fecha 21 de junio de 2023 del Dpto. de Compras Menores.-
2. CDP Nº 322/2023, PAC N° 07233031, G. 108.500.000.-
3. Nota de fecha 23 de mayo de 2023, de la Dirección Administrativa.-
4. Nota de Conformidad del propietario del inmueble, de fecha 23 de mayo de 2023.-

CONSULTA JURÍDICA

El Dpto. de Compras Menores remite el presente expediente a fin de solicitar parecer jurídico respecto a la **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304**

MARCO LEGAL

- Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Art. 47
- Decreto Reglamentario Nº 2992/2019
- Contrato MAG Nº 75/2019
- Contrato MAG N° 28/2021

ANÁLISIS JURÍDICO

A través de nota de fecha 23 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 Nº 75/2019 en el marco del proceso de **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304.-**

Por Informe CM 20/2023 de fecha 21 de junio 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 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 de la Dirección Administrativa y distintas oficinas 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 **"2DA. RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304.-**

Según se observa, el Contrato MAG Nº 75/2019 fue suscrito entre el MAG y la firma CONTELSA S.A. DE MANDATOS Y SERVICIOS, a través de su representante legal, para el alquiler del inmueble situado en la calle Yegros N° 437 y 25 de mayo de la Ciudad de Asunción – Edificio San Rafael, PISO 18, oficinas 1 y 2, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/18-001 y 11-0038-09/18-002; con la cochera N° C-013 con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-09/C-013. En el Contrato original se dispuso una vigencia de 20 meses desde el 20/11/2019 y un canon mensual de G. 21.700.000 IVA incluido.-

A través del Contrato N° 28/2021 fue celebrada la primera renovación del Contrato de locación. En esta oportunidad fue incrementado el plazo a 24 meses, y el canon se mantuvo a G. 21.700.000 conforme al Contrato original.-

A través Nota de fecha 23 de mayo de 2023 el propietario del inmueble otorga su conformidad para la segunda renovación del Contrato, por 20 meses, bajo el mismo monto del canon.-

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".-***

Conforme a dicha reglamentación, en la segunda renovación, se mantendrán los mismos términos del Contrato Original, en relación al canon de G. 21.700.000 IVA incluido, y al plazo de 20 meses.-

Según se observa en el CDP adjunto al presente expediente, existe disponibilidad presupuestaria para la segunda 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 28/2021 solicitada por la Dirección Administrativa resulta jurídicamente viable, bajo los mismos términos de canon y plazo del Contrato original, por 20 meses, y la suma mensual de G. 21.700.000, 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 **"SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 75/2019, ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG" ID: 371304** suscrito entre el MAG y la firma CONTELSA S.A. DE MANDATOS Y SERVICIOS, a través de su representante legal por el plazo de 20 meses a computarse desde el 22/07/2023, con el canon mensual de G. 21.700.000 (guaraníes veinte y un millones setecientos mil) IVA incluido.-

Respecto a la disponibilidad presupuestaria, obra adjunto el CDP Nº 322/2023, PAC N° 07233031, G. 108.500.000, correspondiente al presente ejercicio fiscal.-

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