DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA	Ref. Exp. Nº 4931/23

Asunción 03 de abril de 2023.-

Dictamen DGAJ Nº 94/23

Señor
C.P. Jorge González Cabello, Director General
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con relación al Memorándum UOC Nº 17/2023, de fecha 16 de marzo del presente año, remitido por la Dirección de Contrataciones, donde pone a consideración la inclusión una clausula en el Contrato Nº 01/2023 referente al llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 05/2022 – Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia ID: 426914, conforme la observación de la DNCP en cumplimiento del Art. 15 de la Resolución DNCP Nº 4441/21.

CONSIDERACIONES GENERALES

Obra el Memorándum UOC Nº 17/2023, de fecha 16 de marzo del presente año, remitido por la Dirección de Contrataciones, donde pone a consideración la inclusión una clausula en el Contrato Nº 01/2023 referente al llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 05/2022 – Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia ID: 426914, conforme la observación de la DNCP en cumplimiento del Art. 15 de la Resolución DNCP Nº 4441/21.

Obra el Dictamen U.O.C. Nº 04/2023, de fecha 15 de marzo del año en curso, en referencia a la "Modificación del contrato Nº 01/2023, referente al llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 05/2022 – Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia - ID: 426914".

Obra la Nota DNC Nº 1459/2023 de fecha 13 de marzo de 2023 en referencia al Procedimiento Licitatorio de los siguientes datos: ID: 426914, Expediente: 302393, Etapa del Procedimiento: Contrato, Tipo de Procedimiento: Locación de Inmueble, Modalidad: Convencional, Nombre de la Licitación: Alquiler de Inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia, Entidad: Ministerio de Justicia, **Resultado de la Verificación: Observado.**

Abg. Gisela Sabadini, Directora
Dirección de Asuntos Legales
Dirección General de Asesoría Jurídica

Abg. Ruth González, Directora
Dirección de Asuntos Procesales
Dirección General de Asesoría Jurídica

Abg. EVER MORÍNIGO PEMAYO
Director General
Dirección General de Asesoría Jurídica - MJ

ASESORÍA JURÍDICA · MINISTERIO DE JUSTICIA · DIRECCIÓN GENERAL

www.ministeriodejusticia.gov.py

Obra el Proyecto de Resolución *"Por la cual se autoriza la suscripción de una Adenda al Contrato Nº 01/2023 suscrito con la Condominio Manuel Battaglia, referida a la Locación de Inmueble determinado Nº 05/2022 "Alquiler de Inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia" ID Nº 426914. (SIC)*

MARCO LEGAL

Que, el artículo 242 de la Carta Magna autoriza cuanto sigue: *"Los Ministros son los jefes de la administración de sus respectivas carteras, en las cuales, bajo la dirección del Presidente de la República promueven y ejecutan la política relativa a las materias de su competencia…".*

Ley Nº 15/48, *"Que crea el Ministerio de Justicia y Trabajo".*

Ley 5.568/16 *"Que modifica Parcialmente el Artículo 1º de la ley Nº 15 del 13 de agosto de 1948 "Que crea el Ministerio de Justicia y Trabajo".*

Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.

Decreto Nº 2992/19 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y SU MODIFICATORIA LA LEY Nº 3439/2007".

Resolución DNCP Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021".

ANALISIS JURIDICO

La solicitud del dictamen que ocupa, versa sobre la solicitud de la Resolución por la cual se incluya la clausula que contemple el reajuste del canon pactado originalmente en el Contrato Nº 01/2023, referente al llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 05/2022 – Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia ID: 426914, debido al plazo de ejecución del mismo, el cual supera el periodo anual de contrato vigente.

Que, en el Dictamen UOC Nº 04/2023 de fecha 15 de marzo de 2023 hace alusión a la Nota DNC Nº 1459/2023 de fecha 13/03/2023, en la cual se realiza, entre otras, la siguiente observación:

- 4. Dentro del contenido del contrato Nº 01/2023 no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la

Abg. Gisela Sabadini, Director
Dirección de Asuntos Legales
Dirección General de Asesoría Jurídica

www.ministeriodejusticia.gov.py

Abg. Ruth González, Directora
Dirección de Asuntos Procesales
Dirección General de Asesoría Jurídica

Abg. EVER MORÍNIGO PENAYO
Director General
Dcción. Gral. de Asesoría Jurídica - M.

convocante indicar la fórmula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas.

El Dictamen UOC Nº 04/23 sigue refiriendo que el presente proceso es una locación de inmueble determinado, seleccionado y adjudicado por la Resolución Nº 95 de fecha 12/12/2022 **con una vigencia de catorce (14) meses que inicia el 01/01/2023 y concluye el 28/02/2024.**

Al respecto, la observación realizada por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, a través de la **Nota DNC Nº 1459/2023** de fecha 13 de marzo de 2023, está orientada al cumplimiento del artículo 15 de la Resolución DNCP Nº 4441/2021 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021"*.

Que, la citada Resolución expresa en su artículo 15 que: *"El reajuste de canon procederá únicamente en los contratos de locación cuyo plazo de ejecución sea superior a un año. El reajuste no será superior a la variación anual del índice de precio del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente"*.

Por dicho motivo, la Dirección de Contrataciones de esta Cartera de Estado ha considerado que debe incluirse una nueva clausula en el contrato de referencia. En dicho término ha propuesto redactarla como sigue:

CLAUSULA DECIMO SEXTA: EL LOCATARIO podrá solicitar el reajuste del canon pactado originalmente de acuerdo a la variación anual del índice de precio de costo de la vivienda, publicado por el BCP para el periodo anual del contrato vigente.

El referido Dictamen UOC Nº 04/2023, a su vez hace mención al marco normativo relacionado a la modificación de contratos hallado en la Ley Nº 2051/03 *""De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios"* – el artículo 63: Convenios Modificatorios en Adquisiciones, Locaciones y Servicios.

Que, este marco normativo faculta a las Unidades Operativas de Contratación (UOC) dentro de su presupuesto aprobado y disponible, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas, a poder acordar modificaciones a sus contratos vigentes, dentro de los doce meses posteriores a su firma, siempre que el monto total de dichas modificaciones no rebase, en conjunto,

Abg. Gisela Sabadini, Dir.
Dirección General de Asesoría

Abg. Ruth González, Directora
Dirección de Asuntos Procesales
Dirección General de Asesoría Jurídica

Abg. Ermo Ignigo Penayo
Director General
Dcción. Gral. de Asesoría Jurídica - MJ

el veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente en los mismos y el precio unitario de los bienes sea igual al pactado originalmente, pudiendo aplicar los reajustes de precios de conformidad con las fórmulas establecidas en los pliegos concursales respectivos.

Advierte la referida Ley que *cualquier modificación a los contratos deberá formalizarse por escrito por parte de los contratantes y los instrumentos legales respectivos serán suscritos por el funcionario o empleado público que lo haya hecho en el contrato original o quien lo sustituya o esté facultado para ello*, a través de acto administrativo, como lo es en el presente caso.

Sigue refiriendo el texto legal entre otras cosas...*Queda prohibido realizar modificaciones contractuales que implique otorgar condiciones más ventajosas a un proveedor comparadas con las establecidas originalmente.*

En el contexto legal citado, la Dirección de Contrataciones de esta Cartera de Estado presta su conformidad a fin de incluir una CLAUSULA DECIMO SEXTA en la cual se haga expreso el derecho a reajuste de canon en la presente locación, bajo la convicción de que *la inclusión de una cláusula donde se declare un derecho ya evidenciado en la Ley; mal podría considerarse como otorgar condiciones más favorables al Locador, ya que dichas modificaciones se ajustan a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.*

Así las cosas, esta Dirección General de Asesoría Jurídica se allana al criterio de la Dirección de Contrataciones de esta Cartera de Estado, entendiendo que la forma de subsanar la falta de previsión de un reajuste de canon en el contrato locación vigente, es la inclusión de una Cláusula que haga efectivo ese derecho del Locador, el cual se desprende de la expresa observación por parte la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en su Nota DNC Nº 1459/2023, cual es objeto de análisis en el presente dictamen.

En otro sentido, observado el proyecto de Resolución que se adjunta en la ocasión, en referencia a la Adenda que se procura formalizar, ésta Dirección de Asesoría Jurídica recomienda tenerse especial atención en la redacción del encabezado para la misma, ya que consultada la página de la DNCP se observa como <u>único</u> *Proveedor Adjudicado CARLOS BATTAGLIA ZORRILLA;* sin embargo, en el texto propuesto se lee *"POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA SUSCRIPCIÓN DE UNA ADENDA AL CONTRATO Nº 01/2023 <u>SUSCRITO CON LA CONDOMINIO MANUEL BATTAGLIA</u>, REFERIDA A LA LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 05/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA USO DE DEPENDENCIAS DEL MINISTERIO DE JUSTICIA" ID Nº 426914.-*

Abg. Gisela Sabadini, Directora
Dirección de Asuntos Legales
Dirección General de Asesoría Jurídica

Lic. [illegible] Rodríguez, Directora
Dirección de Asuntos Procesales
Dirección General de Asesoría Jurídica

www.ministeriodejusticia.gov.py

Por tanto, y hecha la observación respecto al título de la Resolución propuesta, esta Asesoría Jurídica no observa impedimento legal para la inclusión de la Clausula que subsane la falta de previsión de un reajuste de canon en contrato locación vigente, a través de la suscripción de una Adenda del Contrato Nº 01/2023 referido al llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 05/2022 – Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia ID: 426914.

CONCLUSION

De los antecedentes arrimados y las consideraciones hechas conforme a las disposiciones normativas que rigen la materia, esta Dirección General considera que no existen impedimentos legales a efectos de incluir la CLAUSULA DECIMO SEXTA: EL LOCATARIO **podrá solicitar el reajuste del canon pactado originalmente de acuerdo a la variación anual del índice de precio de costo de la vivienda, publicado por el BCP para el periodo anual del contrato vigente**, que a prima facie subsana la falta de previsión de un reajuste de canon en el contrato locación vigente. Al efecto recomienda la suscripción de una Adenda del Contrato Nº 01/2023 referido al llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 05/2022 – Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia ID: 426914.-

Por otra parte, es menester hacer hincapié en que el análisis jurídico surge meramente de la forma legal de los antecedentes remitidos, no así del fondo de éstos, teniendo en cuenta que es la Dirección de Contrataciones, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas de esta Cartera, la encargada de la gestión y formalización de los contratos y recepción de las garantías correspondientes.

Salvo mejor parecer.-

Abg. Gisela Sabadini
Directora de Asuntos Legales
Dirección General de Asesoría Jurídica M.J.

Abg. Ruth González.
Directora de Asuntos Procesales
Dirección General de Asesoría Jurídica M.J.

DIRECCIÓN GRAL. DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
Nº de Entrada: 1983-4031
Fecha: 11-04-2023
Hora: 9:20
Portador:
Recibido por: Lic. Roxana Cáceres Cazal
DGAF
Aclaración: Ministerio de Justicia

Abg. Ever Morínigo Renay
Director General
Dirección General de Asesoría Jurídica M.J.

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZ.
REMITIDO A:
Dirección Gral. de Gabinete
Secretaría General
Dirección de Asesoría Jurídica
Dirección Gral. de Recursos Humanos
Dirección de Contrataciones
Auditoría Interna
Dirección Financiera
Dirección Administrativa
Otros.....

Dr. Jorge A. González Cabello
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas
Ministerio de Justicia

Avda. Gaspar Rodríguez de Francia esq. EE.UU.
Teléfono: 493-209 (R.A.)
Asunción - Paraguay

DICTAMEN U.O.C. Nº 04/2023

Asunción, 15 de marzo del 2023.

REFERENCIA: modificación del contrato N° 01/2023 referente al llamado de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 Alquiler de inmueble para uso de dependencias del Ministerio de Justicia ID: 426914

Visto la Nota DNC N° 1459/2023 de fecha 13/03/2023, en la cual se realizan observaciones que tienen que ver con:

- **4.** Dentro del contenido del contrato N° 01/2023 no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar la formula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas.

El presente proceso es una locación de inmueble determinado, seleccionado y adjudicado por la Resolución N° 95 de fecha 12/12/2022 con una vigencia de catorce (14) meses que inicia el 01/01/2023 y concluye el 28/02/2024.

La Observación realizada por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, esta orientada al cumplimiento del artículo 15 de la Resolución DNCP N° 4441/2021 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.

La misma menciona que: "El reajuste de canon procederá únicamente en los contratos de locación cuyo plazo de ejecución sea superior a un año. El reajuste no será superior a la variación anual del índice de precio del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente". Por lo que se entiende que debe incluirse una nueva clausula en el contrato de referencia.

La inclusión quedaría redactada de la siguiente manera:
CLAUSULA DECIMO SEXTA: El LOCATARIO podrá solicitar el reajuste del canon pactado originalmente de acuerdo a la variación anual del índice de precio de costo de la vivienda, publicado por el BCP para el periodo anual del contrato vigente.

El marco normativo relacionado a la modificación de contratos es el artículo 63 Convenios Modificatorios en Adquisiciones, Locaciones y Servicios de la Ley N° 2051/03 manifestando que:

> Las Unidades Operativas de Contratación (UOC) podrán, dentro de su presupuesto aprobado y disponible, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas, acordar el incremento en la cantidad de bienes solicitados mediante modificaciones a sus contratos vigentes, dentro de los doce meses posteriores a su firma, siempre que el monto total de las modificaciones no rebase, en conjunto, el veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente en los mismos y el precio unitario de los bienes sea igual al pactado originalmente, pudiéndose aplicar los ajustes de precios de

Abg. Mirian Fernández, Jefa
Dpto. de Asesoría Técnica - UOC
Ministerio de Justicia

Ministerio de Justicia – Dirección de Contrataciones
Avda. Gaspar Rodríguez de Francia casi [illegible]
Teléfono: 442.276 (R.A.)
Asunción - Paraguay

Lic. Alberto Mendieta, Director
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Justicia

conformidad con las fórmulas establecidas en los pliegos concursales respectivos. Tratándose de contratos en los que se incluyan bienes o servicios de diferentes características, el porcentaje se aplicará para cada partida o concepto de los bienes o servicios de que se trate.

Cualquier modificación a los contratos deberá formalizarse por escrito por parte de las contratantes y los instrumentos legales respectivos serán suscritos por el funcionario o empleado público que lo haya hecho en el contrato original o quien lo sustituya o esté facultado para ello.

Queda prohibido realizar modificaciones contractuales que se refieran a precios, anticipos, pagos progresivos, especificaciones y, en general, cualquier cambio que implique otorgar condiciones más ventajosas a un proveedor comparadas con las establecidas originalmente.

No podrá utilizarse el procedimiento descrito en este artículo, cuando el monto total supere los umbrales fijados para el llamado a licitación pública.

Por último, consideramos que la realización de dichas modificaciones, es decir, de una cláusula donde se declare un derecho ya evidenciado en la ley; mal podría considerarse como otorgar condiciones más favorables al Locador, ya que dichas modificaciones se ajustan a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

CONCLUSIÓN:

En atención a las consideraciones expuestas, esta dependencia no encuentra objeciones legales para incluir una CLAUSULA DECIMO SEXTA donde se haga expreso el derecho a reajuste de canon en la presente locación. Salvo mejor parecer

Abg. Mirian Fernández
Dpto. De Asesoría Jurídica y Técnica
Dirección de Contrataciones - UOC

V° B°
Dirección de Contrataciones.
Alberto Mendieta, Director
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Justicia

MINISTERIO DE JUSTICIA – DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES – U.O.C. – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Nota DNC N°1459/2023

Asunción, 13 de marzo de 2023

Datos del Procedimiento Licitatorio

ID	426914
Expediente	302393
Etapa del Procedimiento	Contrato
Tipo de Procedimiento	Locación de Inmueble
Modalidad	Convencional
Nombre de la Licitación	ALQUILER DE INMUEBLE PARA USO DE DEPENDENCIAS DEL MINISTERIO DE JUSTICIA
Entidad	Ministerio de Justicia
Resultado de la Verificación	Observado

Aspectos Observados

1. Solicitamos remitir el dictamen de precios referenciales y sus respectivos antecedentes, notas de solicitudes, etc.
2. La constancia plurianual se encuentra sin firmas. Solicitamos subsanar. Art.363 del Anexo A del Decreto Reglamentario N°8759/2023.
3. Visualizamos que el contrato es formalizado por medio de una representación legal, sin embargo, no hemos visualizado entre las documentaciones remitidas, la documentación que corresponda al poder otorgado al mismo, por lo que solicitamos remitir las documentaciones respaldatorias que acrediten dicha situación (acto de asamblea, poder, etc.) del respectivo contrato del proceso de referencia. Resolución DNCP N°4441/21- Art.12 inc.h).
4. Dentro del contenido del contrato N°01/2023 no se ha establecido la posibilidad de otorgar un reajuste. Al respecto, solicitamos a la convocante indicar la fórmula y/o las condiciones que deben darse para la aplicación de un eventual reajuste al contrato, teniendo en cuenta que es un derecho del proveedor contemplado en la Ley de Contrataciones Públicas.
5. En el apartado de proveedor adjudicado en el SICP no se ha realizado la carga del ítem adjudicado. En consecuencia, solicitamos remitir el cuadro de precio adjudicado con todos los atributos requeridos por el SICP.

Recordatorio

1. La máxima autoridad del organismo, entidad o municipalidad, o quien haya sido delegado para el efecto, vía resolución, es quien autoriza cada etapa del procedimiento de contratación. *Consideración Normativa: Art. 28, 30, 33, 34 inc. c) de la Ley N° 2051/03; Art. 11, 33, 81, 84, 98 del Decreto N° 2992/19; Art. 2, 12, 15 inc. c), 30, 38, 63, 68 de la Res. DNCP N° 5695/19.*
2. La verificación que realiza la DNCP sobre el proceso de contratación, en sus distintas etapas, no supone aprobación o autorización del mismo. Por lo que la realización del procedimiento licitatorio, en los términos y condiciones dadas, es exclusiva responsabilidad de la convocante. *Consideración Normativa: Art. 67 de la Res. DNCP N° 5695/19.*

3. La Convocante es la responsable de los precios obtenidos y ejecutados en las distintas etapas del proceso licitatorio, debiendo otorgar al Estado las mejores condiciones de contratación, sujetándose a los criterios de razonabilidad, austeridad y disciplina presupuestaria. *Consideración Normativa: Art. 4 inc. a) de la Ley de Contrataciones Públicas del Paraguay N° 2051/03. Res. DNCP N° 1890/20. Res. DNCP N° 1697/20. Art. 15 y 85 del Decreto N° 2992/19.*
4. La verificación que realiza la DNCP sobre los procedimientos de contratación es meramente formal, siendo pasible de análisis mediante los procedimientos jurídicos previstos en la norma (protestas e investigaciones). *Consideración Normativa: Art 79 y 82 de la Ley N° 2051/03*

Verificador: jediaz