DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 60/2022.

REF.: ***RECTIFICACIÓN DE LA SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2022, SUSCRITO CON LA FIRMA EDIFICIO FLEMING S.A., EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC - AD REFERÉNDUM" ID N° 372.901.***

Asunción, 27 de abril de 2022.

Señor
ELMAR DEGGELLER HORN, Director
Dirección de Contrataciones
Presente.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relación al tema de referencia, a fin de elevar a su consideración el parecer jurídico de este Departamento, con base única y exclusivamente en las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

Por Resolución Ministerial N° 1097 de fecha 29 de diciembre de 2021, se ha resuelto aprobar la SEGUNDA RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC - AD REFERENDUM" ID N° 372.901, y se autoriza a la Dirección General de Administración y Finanzas a suscribir los contratos respectivos.

En fecha 02 de febrero de 2022 se ha suscrito con la firma EDIFICIO FLEMING S.A. la SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2022, en el marco del proceso de Locación correspondiente.

Por Memorándum C y G N° 152/2022, de fecha 11 de abril de 2022, el Departamento de Contratos y Garantías, solicita análisis jurídico de este Departamento.

CUESTIÓN PLANTEADA

En relación a los antecedentes expuestos, se plantea la cuestión jurídica en el marco de la solicitud emanada por el Departamento de Contratos, en cuanto a la VIABILIDAD PARA LA ***RECTIFICACIÓN DE LA SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2022, SUSCRITO CON LA FIRMA EDIFICIO FLEMING S.A. EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE***

DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC – AD REFERENDUM" ID N° 372.901.

NORMATIVA APLICABLE

Para la resolución de la cuestión jurídica trazada se puede acudir a las siguientes normativas que guardan relación directa con la situación planteada:

- **El Art. 63** "CONVENIOS MODIFICATORIOS EN ADQUISICIONES, LOCACIONES Y SERVICIOS "de la Ley N°2051/03 "De Contrataciones Públicas", en la cual se dispone que: "*…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...*".

- **El Artículo 96.***"Convenios modificatorios en adquisiciones, locaciones y servicios"* del Decreto Reglamentario 2992/19 dispone que; *"Los convenios modificatorios en adquisiciones, locaciones y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)".*

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Por Resolución MEC N° 1097 de fecha 29 de diciembre de 2021, el Director General de Administración y Finanzas _ *LOCATARIO*_ fue autorizado a suscribir el Contrato de SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2022 con la firma EDIFICIO FLEMING S.A._*LOCADOR*_, a fin de arrendar un inmueble ubicado sobre la calle Eligio Ayala N° 1061 entre Brasil y Estados Unidos de la Ciudad de Asunción, con una vigencia de 12 meses a partir del 01 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022, por lo que podemos afirmar que el contrato en cuestión ha sido suscripto respetando todas las normas jurídicas aplicables en la materia, en lo que hace a su formalización y contenido, es decir, que el Contrato respectivo es válido, genera obligaciones entre las partes y se encuentra vigente.

Ahora bien, luego de un análisis de los términos del Contrato suscripto y publicado en el portal de la DNCP nos hemos percatado de algunos errores materiales involuntarios en la redacción del mismo que fueron consignados equivocadamente que detallaremos a continuación:

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

En los datos de los firmantes figura el nombre de la firma de la siguiente manera: *"FLEMING S.A. con RUC N° 80013207-6"*, debiendo ser *"EDIFICIO FLEMING S.A. con RUC N° 80013207-6"*.

En la **CLÁUSULA SEGUNDA** del contrato en cuestión, se estableció el precio de la locación hasta la suma de Gs. 660.000.000 y en letras se consignó la suma de (Guaraníes setecientos sesenta millones) IVA incluido; debiendo ser (Guaraníes seiscientos sesenta millones).

En la **CLÁUSULA TERCERA** se establece: *"El presente contrato es el resultado del proceso de Locación, según Resolución N° 6570 de fecha 26 de diciembre de 2019 y hace referencia a la LOCACION DE INMUEBLE N° 01/2020 "LOCACION DE INMUEBLE PARA OFICINAS Y DEPOSITOS PARA EL MEC" ID N° 372.901,..."*, consignándose equivocadamente la denominación del proceso de locación, debiendo ser: *"... LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPOSITOS PARA EL MEC – AD REFERENDUM" ID N° 372.901,..."*

En la **CLÁUSULA CUARTA** se establece: *"...El monto total del presente contrato es de Gs. 660.000.000 (guaraníes setecientos sesenta millones) IVA incluido..."*, debiendo ser: *"...El monto total del presente contrato es de Gs. 660.000.000 (guaraníes seiscientos sesenta millones) IVA incluido..."*.

En la ***CLÁUSULA QUINTA***, establece que el Contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del 01 de enero del 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, mencionando que podrá renovarse de común acuerdo, y en este caso al ser segunda renovación ya no podría renovarse. En el segundo párrafo *"...Teniendo en cuenta que el presente contrato pretende la ejecución presupuestaria plurianual la validez de la contratación para el ejercicio Fiscal 2022 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan"*. Este contrato no es de carácter plurianual por lo que corresponde que este párrafo sea suprimido.

En la **CLÁUSULA SEXT**A existe un error de tipeo en la numeración de la Ley, estableciéndose como N° 68732/2022, debiendo ser N° 6873/2022.

En la **CLÁUSULA SÉPTIMA** en lo referente a *"El LOCATARIO se obliga a: "a) LOCATARIO se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), Agua (ESSAP) y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, ello hasta el día en que el LOCADOR lo recibe a su entera satisfacción y bajo acta de recepción el LOCATARIO asume las responsabilidades; y por ende, las consecuencias emergentes de comprobarse la existencia de conexiones clandestinas o al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos y privados. Los Numero de NIS se detallan a continuación: ANDE - 1359499, 1359495, 1359487,*

Abg. Gustavo [illegible]
Jefe de [illegible]
Dirección de [illegible]

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

1359488, 1359492, 1359491, 1359490, 1359489, 1359493, 1359494, 1359486, 1359482, 1359483, 1359484, 1359485, 1359481, 1359480, 1359479, 1359477, 1359478, 1359509, 1359508, 1359512, 1359513, 1359514, 1359510, 1359511, 1359503, 1359507, 1359506, 1359505, 1359500, 1359502, 1359504, 1359501, 1359496, 1359497, 1359498, 1261009, 1261010 ***Agua (ESSAP) NIS*** *AD3027: AD3051)"*, debiendo ser: *El LOCATARIO se obliga a: "a) LOCATARIO se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), Agua (ESSAP) y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, ello hasta el día en que el LOCADOR lo recibe a su entera satisfacción y bajo acta de recepción el LOCATARIO asume las responsabilidades; y por ende, las consecuencias emergentes de comprobarse la existencia de conexiones clandestinas o al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos y privados. Los Numero de NIS se detallan a continuación: ANDE - 1359499, 1359495, 1359487, 1359488, 1359492, 1359491, 1359490, 1359489, 1359493, 1359494, 1359486, 1359482, 1359483, 1359484, 1359485, 1359481, 1359480, 1359479, 1359477, 1359478, 1359509, 1359508, 1359512, 1359513, 1359514, 1359510, 1359511, 1359503, 1359507, 1359506, 1359505, 1359500, 1359502, 1359504, 1359501, 1359496, 1359497, 1359498, 1261009, 1261010 Agua (ESSAP) ISSAN AD3027, AD3051)".*

La **CLÁUSULA DÉCIMA** establece: "*La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Cultura, será la responsable de la ejecución del presente contrato…*", debiendo ser Ministerio de Educación y Ciencias.

Las **CLÁUSULAS DÉCIMA SEGUNDA Y DÉCIMA CUARTA** mencionan la posibilidad de acordar una renovación o ampliación del contrato suscripto, sin embargo, al ser esta la segunda renovación ya es inviable realizar una tercera, por lo que estas cláusulas deben ser suprimidas.

La **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** establece que "*Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y el Art. 123 del Decreto N° 21909/03)*", invocando incorrectamente una normativa ya derogada, debiendo ser el Art. 151 del Decreto N° 2992/19.

En este estado de cosas, podemos concluir en que se encuentran reunidos los requisitos establecidos en el Art. 63 de la Ley N° 2051/03 "de Contrataciones Públicas", por lo que podría realizarse la modificación del Contrato, rectificando los puntos observados, quedando redactada de la siguiente forma:

SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2022

Abg. Gus... N° ...
Jefe ...
Dirección ...

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

Entre el ***MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS****, con RUC N° 80005190-4, con domicilio en Estrella 443 c/ Alberdi, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el Director General de Administración y Finanzas,* ***OSCAR STARK ROBLEDO****, con* ***C.I. N° 743.000****, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 1097 de fecha 29 de diciembre de 2021, denominado en adelante el* ***LOCATARIO****, por una parte, y por la otra, la firma* ***EDIFICIO FLEMING S.A. con RUC N° 80013207-6,*** *representada para este acto por el* ***Sr. Claudio Salvatore Di Martino, con C.I. N° 310.195****, con domicilio en Mariscal López N° 1048 c/ EEUU de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante el* ***LOCADOR****, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:"*

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Grupo 200 *"Servicios No Personales"*; Sub Grupo 250 *"Alquileres y Derechos"*; Objeto del Gasto 251: *"Alquileres de Edificios y Locales"* del Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2022, **hasta la suma de Gs. 660.000.000 (Guaraníes Seiscientos sesenta millones) IVA incluido**. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 372.901.

Atendiendo a la ejecución del presente contrato, la validez de la contratación para el Ejercicio Fiscal 2022 quedarán sujetos a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le corresponda.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación, según Resolución N° 6570 de fecha 26 de diciembre de 2019 y hace referencia a la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPOSITOS PARA EL MEC - AD REFERENDUM" ID N° 372.901, convocado por el Ministerio de Educación y Ciencias, por Resolución Ministerial N° 6435 de fecha 05 de diciembre de 2019 y la primera renovación del contrato es mediante Resolución Ministerial N° 938 de fecha 10 de diciembre de 2020, y la segunda renovación Resolución Ministerial N° 1097 de fecha 29 de diciembre de 2021".

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 55.000.000. (Guaraníes Cincuenta y cinco millones) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 660.000.000 (Guaraníes Seiscientos sesenta millones) IVA incluido.

El pago se realizará a nombre de EDIFICIO FLEMING S.A. en la Cta. Cte. N° 01-01-158.332 del BANCO BBVA- (ACTUALMENTE EN PROCESO DE FUSION CON GNB), habilitada para el efecto.

Los pagos serán efectuados a través de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, de acuerdo al plan de caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda contra la presentación de las facturas por los meses vencidos, para lo cual el LOCADOR deberá presentar una nota de solicitud de pago en la Dirección Administrativa, en la cual se deberá indicar el número de la factura que se acompaña. Las facturas deberán estar debidamente llenadas con los datos del locatario (NOMBRE: MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS, R.U.C.: 80005190-4, FECHA, CONCEPTO: MES QUE CORRESPONDA LA LOCACIÓN Y NÚMERO DE CONTRATO).

El pago se realizará en forma mensual dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses partir del 01 de enero del 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 266 de la Ley N° 6873/2022 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SÉPTIMA:

EL LOCADOR se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble de manera a que la unidad locada cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones establecidas para el efecto de la habilitación de las oficinas de las dependencias del

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

Ministerio de Educación y Ciencias, como ser la aprobación de planos, inspecciones Municipales, establecimientos de salidas de emergencias, etc.

b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
d) Realizar los mantenimientos y reparaciones necesarias como ser las conexiones de los SSHH, los acondicionadores de aire del edificio, entre otras reparaciones que sea necesarias, estará a cargo del LOCADOR y deben ser realizados mínimamente cada 6 seis meses o en su defecto cuando sea necesario de modo de garantizar su normal funcionamiento.
e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL LOCATARIO se obliga a:

a) LOCATARIO se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), Agua (ESSAP) y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, ello hasta el día en que el LOCADOR lo recibe a su entera satisfacción y bajo acta de recepción el LOCATARIO asume todas las responsabilidades; y por ende, las consecuencias emergentes de comprobarse la existencia de conexiones clandestinas o al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos y privados. Los números NIS (ANDE) se detallan a continuación: ANDE - 1359499, 1359495, 1359487, 1359488, 1359492, 1359491, 1359490, 1359489, 1359493, 1359494, 1359486, 1359482, 1359483, 1359484, 1359485, 1359481, 1359480, 1359479, 1359477, 1359478, 1359509, 1359508, 1359512, 1359513, 1359514, 1359510, 1359511, 1359503, 1359507, 1359506, 1359505, 1359500, 1359502, 1359504, 1359501, 1359496, 1359497, 1359498, 1261009, 1261010, y los números ISSAN (ESSAP): AD3027, AD3051).
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
d) EL LOCATARIO hace recepción de la unidad locado en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.
e) El LOCATARIO se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad locado, previa autorización escrita por el LOCADOR; las que indefectiblemente quedarán a favor de la unidad locado, renunciando el LOCATARIO a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas.
f) El LOCATARIO se obliga a entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. Salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo del LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

Abg. Gr... A...
Jefe de...
Dirección de...

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

DÉCIMA:

1er párrafo deberá consignarse de la siguiente manera: "La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, será la responsable de la ejecución del presente contrato.". Los demás párrafos no se modifican.

DÉCIMA SEGUNDA: Suprimir

DÉCIMA CUARTA: Suprimir

DÉCIMA QUINTA:

1er párrafo deberá consignarse de la siguiente manera: "Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y el Art. 151 del Decreto N° 2992/19)". Los demás párrafos no se modifican.

CONCLUSIÓN

En base a todas las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones manifestadas en el presente dictamen, es parecer de este Departamento, que no existe ningún tipo de impedimento jurídico para CONSIDERAR VIABLE LA RECTIFICACIÓN DE LA SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2022, SUSCRITO CON LA FIRMA EDIFICIO FLEMING S.A., EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC - AD REFERENDUM" ID N° 372.901 ", en lo que hace al detalle ut supra mencionado. Se considera oportuna igualmente la emisión de la correspondiente Resolución Ministerial autorizante y la firma de la adenda pertinente.

Es mi dictamen.

Abg. Gustavo Adolfo Riquelme Galeano, Jefe
Dpto. de Asesoría Jurídica D.C.

Elaborado por: María Edel Patiño

Verificado por: Gustavo Riquelme

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy