FG-DUOC Nº 52/2023

Asunción, 6 de marzo de 2023

Señor
Abg. PABLO SEITZ, Director
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Asunción, Paraguay

REF.: Expediente Nº 301.822
LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA LAS OFICINAS REGIONALES DEL FONDO GANADERO – ID 403074

Me dirijo a Usted en relación a la **Nota DNC N° 1099/2023** de **f/01/03/2023**, por la cual nos manifiestan que existen observaciones en el proceso de referencia, al respecto se informa cuanto sigue:

OBSERVACIÓN 1: Se ha subsanado lo observado en el Dictamen la que guarda relación con el objeto del llamado. Se adjunta Dictamen.

OBSERVACIÓN 2: Se ha subsanado lo observado con relación a la clausula cuarta del contrato. Se adjunta contrato

Atendiendo todo lo expuesto, solicito la difusión a través del Sistema de Información de las Contrataciones Públicas (SICP), bajo exclusiva responsabilidad de nuestra Entidad. Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarle muy atentamente.

FONDO GANADERO · GERENCIA GESTION INSTITUCIONAL · DEPARTAMENTO DE UOC

Lic. Luis Chiuzano
Jefe del Departamento UOC
Fondo Ganadero

FG-A.J. DIC. Nº 184/22

Asunción, 30 de noviembre de 2022.

Señor
Lic. Miguel Valiente, Gerente
Gerencia de Gestión Institucional
Presente:

Tengo a bien dirigirme a Ud. a fin de brindar parecer jurídico en cumplimiento a lo solicitado en el Memorándum FG-DUOC N° 267/2022 de fecha 30 de noviembre de 2022 cuya referencia es: *"Solicitud de renovación p/ ampliación"* y sobre el particular manifestar cuanto sigue:

En el mismo expresa: *"Por el presente se solicita su Parecer Jurídico correspondiente a la ampliación del plazo de vigencia del Contrato N° 15/21, suscripto entre el FONDO GANADERO y la señora FANNI OZUNA MANCIA en el marco del llamado a LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADOSP ARA LAS OFICINAS REGIONALES DEL FONDO GANADERO – ID N° 403.074 (...)*

Entre los parámetros e información proporcionada por la Gerencia de Gestión Institucional tenemos que el contrato actual se encuentra vigente hasta el 31 de diciembre de 2022 y que la propietaria a la fecha ha brindado su conformidad y aceptación en cuanto a la extensión de la vigencia del contrato por el término indicado.

En este punto, corresponde precisar que el Artículo 63 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" establece como condicionante de viabilidad el hecho de que *el monto total de las modificaciones no rebase, en su 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 pacto originalmente, pudiéndose aplicar los ajustes de precios de conformidad con las fórmulas establecidas en los pliegos concursales respectivos.*

Que, el Artículo 20 – Renovación de contrato, 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 AROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021" que establece que: "El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 2051/03. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda."*

Como razón fundada para proceder a la modificación de referencia, se encuentra el hecho de que a la fecha persiste la necedad institucional de utilizar el inmueble de referencia.

Además, entre los antecedentes administrativos se encuentra la expresión de conformidad de la propietaria – locadora, requisito ineludible para resolver en consecuencia.

La Ley N° 3359/07 "De Reforma de la Carta Orgánica del Fondo Ganadero" en su Artículo 6° dispone: *"El Comité de Administración tendrá las siguientes atribuciones: (...) o)*

Abog. Enrique Rojas Macedo
Asesor Jurídico
Fondo Ganadero

establecer las normas internas de organización, dirección y control del Fondo, de acuerdo con los principios de administración más convenientes y adoptar las decisiones que fueren necesarias para su mejor administración.

Por lo expuesto, no existe impedimento para que el Comité de Administración del Fondo Ganadero, resuelva autorizar la suscripción de una renovación del contrato de referencia, conforme a lo solicitado por las gerencias involucradas, debiendo para el efecto de su debida formalización, suscribirse un instrumento que así lo establezca.

Es mi dictamen.

FG-AJ.co

Abog. Enrique Rojas Macedo
Asesor Jurídico
Fondo Ganadero

RENOVACIÓN DEL CONTRATO Nº 01/2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA REGIONAL DE CONCEPCION ENTRE LA SRA. FANNI OZUNA MANCIA Y EL FONDO GANADERO.

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 5 días del mes de DICIEMBRE del año 2022, entre el **FONDO GANADERO**, con domicilio en la Avda. Mcal. López Nº 1.699 esq. República Dominicana de esta ciudad, representado por su Presidente el **Dr. FREDIS FRANCISCO ESTIGARRIBIA CARDOZO** con C.I. Nº 675.729, nombrado por Decreto Nº 220 del 11 de septiembre de 2018 de la Presidencia de la República del Paraguay y Resolución Nº1, Acta Nº 40 del 18 de septiembre de 2018 del Comité de Administración del Fondo Ganadero, por la cual se toma nota y la Resolución Nº 08, Acta Nº 48 de fecha 30 de noviembre de 2022 del Comité de Administración del Fondo Ganadero, que autoriza al Presidente a firmar la presente renovación de contrato acompañado del Gerente de Créditos y Asistencia Técnica, **Lic. MIGUEL PALMA** con **C.I Nº 3.412.712**, quien suscribe en cumplimiento al art. 7 inc. a) de la ley Nº 3359/07, por una parte y por la otra la **Sra. FANNI OZUNA MANCIA**, con **C.I Nº 811.258**, domicilio en la calle Yegros Nº 879, de la ciudad de Asunción, con teléfono Nro. (0984) 283.826; denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente contrato de **"LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA LAS OFICINAS REGIONALES DEL FONDO GANADERO"** el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado la calle Mcal. Estigarribia Nº 635 e/ Pedro Juan Caballero e Iturbe de la Ciudad de Concepción, con Cuenta Corriente Catastral Nº 17.084.10, con una superficie de 900m2 y 286 m2 de superficie edificada, que será destinado para la Oficina Regional de Concepción del Fondo Ganadero. ----------

SEGUNDA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 403.074.

TERCERA: La presente renovación de contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2022, autorizado y aprobado por el FONDO GANADERO, según Resolución N°10, Acta Nº 41 de fecha 13 de octubre de 2021; Resolución de adjudicación Nº 28, Acta Nº 51 de fecha 22 de diciembre de 2021 y la Resolución Nº 08, Acta Nº 48 de fecha 30 de noviembre de 2022, por la cual el comité de Administración del Fondo Ganadero autorizó la renovación del contrato.----------

CUARTA: CUARTA: Para los fines de esta renovación de contrato, el LOCATARIO se compromete a pagar al LOCADOR un monto máximo de Gs. 46.800.000.- (Guaraníes cuarenta y seis millones ochocientos mil), IVA incluido, pagaderos en 12 (doce) cuotas iguales y mensuales de Gs. 3.900.000. (Guaraníes tres millones novecientos mil), en concepto de alquiler de la Oficina Regional de Concepción que serán abonados por mes adelantado. ----------

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Para procesamiento del pago la locadora deberá presentar su factura al Departamento Negocios Oficinas Regionales de la oficina central del Fondo Ganadero, sito en la calle Mcal. López N° 1699 esq. Rca. Dominicana, dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, acompañados de su certificado de cumplimiento tributario al día. Los pagos se realizarán dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la presentación de los documentos mencionados, en la Oficina Central del locatario, el cual se imputará

FREDIS ESTIGARRIBIA
Presidente del Comité de Administración
Fondo Ganadero

con cargo al Objeto del Gasto 251 – ALQUILERES DE EDIFICIOS Y LOCALES, del Presupuesto General de Gastos de la Nación para el Fondo Ganadero.----------

El locatario se obliga al pago de servicio de energía eléctrica (ANDE); telefónico (COPACO) y el servicio de agua; finalizada la vigencia del presente contrato, el locatario deberá entregar a la locadora copia de los comprobantes de pago efectuados por los servicios enunciados. En el caso de concluir definitivamente la relación contractual entre la locadora y el locatario, este último deberá entregar copia de la última factura de pago de los servicios descriptos anteriormente. ----------

El precio del contrato podrá ser reajustado conforme lo establece el Art. 61 de la Ley 2051/03, de Contrataciones Públicas; siempre y cuando exista un pedido de parte del locador, y si el locatario cuente con la suficiente disponibilidad presupuestaria en el rubro correspondiente. ----------

La fórmula a ser aplicada es la siguiente: PR = PB x FR
PR = precio reajustado
PB = precio básico del contrato (indicado en el formulario de lista de precios)
FR = factor de reajuste
FR = [(0,60 x TC1/TC0) + (0,40 x IPC1/IPC0)]
Donde:
TC1 = tipo de cambio promedio de los treinta días previos a la solicitud de ajuste, publicado por el BCP.
TC0 = tipo de cambio del día de suscripción del contrato, publicado por el BCP.
IPC1 = índice de precios al consumidor del mes anterior a la solicitud de reajuste.
IPC0 = índice de precios al consumidor correspondiente al mes de la suscripción del contrato.

QUINTA: El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir del 1 de enero de 2023 hasta 31 de diciembre de 2023, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

SEXTA: Conforme a lo establecido en el Art. 266 de la Ley 6873/2022 QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:
EL LOCADOR se obliga a:

- ✓ El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
- ✓ Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
- ✓ Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
- ✓ Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
- ✓ En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

FONDO GANADERO GERENCIA DE CREDITOS

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Dr. FREDIS ESTIGARRIBIA
Presidente del Comité de Administración
Fondo Ganadero

EL LOCATARIO se obliga a:

- ✓ Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
- ✓ Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
- ✓ 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 de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

OCTAVA: El LOCATARIO podrá dar por terminado la presente renovación de contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.----------

NOVENA: El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.----------

DECIMA: En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.----------

DECIMO PRIMERA: El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto. ----------

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.----

DECIMO SEGUNDA: El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.----------

DECIMO TERCERA: CONSTANCIA DE PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN JURADA

El proveedor deberá en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato, presentar ante el administrador de contrato, la constancia o constancias de presentación de la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos ante la Contraloría General de la República, de todos los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.----------

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Dr. FREDIS ESTIGARRIBIA
Presidente del Comité de Administración
Fondo Ganadero

En el mismo plazo indicado en el párrafo anterior, se deberá remitir a la convocante la actualización de la mencionada declaración jurada, una vez finalizada la ejecución del presente contrato.----------

DECIMO CUARTA: 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 Art. 151 del Decreto Nº 2992/19).----------

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.----------

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay.--

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay.----------

Lic. MIGUEL PALMA
Gerente de Créditos y Asistencia Técnica
FONDO GANADERO

FONDO GANADERO SECRETARIA GENERAL

Dr. FREDIS ESTIGARRIBIA CARDOZO
Presidente
FONDO GANADERO

Sra. FANNI OZUNA MANCIA
Locadora

VERIFICADO
Asesoría Jurídica