Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 20 /2018

Asunción, 15 de diciembre de 2018.

Señora
ING. MESMINA JIMENEZ, Directora
Dirección de Contrataciones
Presente.

Ref. Viabilidad del llamado: Locación de Inmueble Determinado N° 01/2019 **"LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPOSITOS PARA DEPENDENCIAS DEL MEC".**

Visto: El Memorándum DLC N° 111/2018 de fecha 13.12.2018, remitido por el Departamento de Locación y Capacitaciones de la DC, mediante el cual solicita el parecer jurídico del Departamento de Asesoría Jurídica de la Dirección de Contrataciones, de modo a iniciar el proceso de locación de inmuebles para asiento de las distintas dependencias del MEC, identificado como: "Locación de Inmuebles para oficinas y depósitos para dependencias del MEC".

ANÁLISIS PREVIO:

Que, en fecha 13.12.2018, a través de Memorándum LCD N° 111, el Departamento de Locaciones y Capacitaciones de la Dirección de Contrataciones, solicita el parecer del Departamento de Asesoría Jurídica de la Dirección de Contrataciones, la emisión de un parecer jurídico referente al proceso de locación de los diferentes inmuebles. Se anexa planilla de los mismos y de los antecedentes correspondientes.

Que, el pedido es debido a la necesidad de mantener en operación las dependencias afectadas, considerando además que los inmuebles en cuestión se encuentran ubicados en lugares estratégicos, con servicios básicos disponibles y que el precio de alquiler es razonable considerando las zonas y las características de los inmuebles.

Abog. Inocencio Martínez
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Ing. Mesmina Jimé
Directora
Dirección de Contrataciones -

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

Que, la Dirección Administrativa mediante el Memorándum N° 1239 de fecha 06.11.2018 y 1.160 de fecha 09.11.2018 remitido a la Dirección de Contrataciones solicita se inicien los trámites tendientes a la realización de nuevos llamados de locaciones, en base a las disposiciones legales vigentes para la renovación de los Contratos de Locación, de los inmuebles donde se encuentran asentadas las diferentes Dependencias del MEC, considerando la necesidad institucional existente debido a que esta cartera de Estado no cuenta actualmente con la cantidad necesaria de estructuras edilicias propias, para dar comodidad a funcionarios y el público en general que acuden a esta dependencia ministerial.

Que, en los Memorándums mencionados se han remitido de manera adjunta la conformidad de cada una de las Dependencias afectadas, a fin de que se realice el llamado a la locación de las unidades en las que tienen su asiento cada dependencia, las cuales se detallan a continuación:

N°	LOCATARIO	DIRECCIÓN (UBICACIÓN)	MEMORANDUM DE CONFORMIDAD (DEPENDECIA AFECTADA)
1	PLG S.A.	Mayor Arguello N° 2921 c/ Tte. Brugada.	Memorándum DSD N° 375/2018 Exp. 383.864.
2	ARCALLANA S.A.	Oliva 479 e/ 14 de Mayo y Alberdi.	Memorándum 1239 de la Dirección Administrativa Exp. N° 362.379.
3	AURORA GAMARRA CENTURIÓN	Lidia Peralta de Benítez N° 173 – Cnel. Oviedo – Caaguazú.	Nota N° 313 recepcionadas vía correo electrónico en la DA.
4	GREGORIO DANIEL ACOSTA TALAVERA	San José N° 291 esq. José Berges.	Confirmación vía correo electrónico de fecha 13.12.2018 dirigido a la Unidad Operativa de Contrataciones del MEC.
5	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	Montevideo N° 561 y 571.	Memorándum DAS y B N° 393/2018 26.10.2018 Exp. 367.808.
6	AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA	Pettirossi y Constitución.	Memorándum N° DSD N° 375 Exp. N° 383.864.
7	GANADERA LOS LAZOS S.A.	Altos N° 211 esq. 29 de Setiembre Lambaré.	Memorándum N° DSD N° 375 Exp. N° 383.864.
8	SUDAMÉRICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.	Iturbe 891 esq. Manuel Domínguez.	Memorándum DGG N° 926/2018 EXP. N° 372.182.
9	URSULA LÓPEZ	Dr. Ignacio A. Pane 45 e/ Carlos A. López y Tuyuti - Cnel. Oviedo, Caaguazú.	Memorándum DGGED N° 2522 30.10.2018 Exp. 372.514. 394.876.
10	MIGUEL ÁNGEL TORRES IBARROLA	Edificio Líder II O'Leary 625.	Memorándum DGDE 934 Exp. N° 368.770.

Abog. Inocencio Martínez
Responsable Dpto. de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Dirección de Contrataciones

Ing. Mesmina Jim
Directora
Dirección de Contrataciones

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

11	CONCEPCIÓN GLADYS IBARROLA DE TORRES	Edificio Líder II O'Leary 615.	Memorándum DDDH N° 89/2018 EXP. N° 367.768.
12	RAÚL RICARDO SAPENA BRUGADA	Edificio Alfar I; Cerro Corá 247 c/ Yegros.	Memorándum DGPE N° 958/2018 Exp. N° 380.243.
13	EDIFICIO FLEMING S.A.	Av. Mcal. López y Juan de Mena.	Nota de fecha 12.12.2018 Exp. DC N° 3610.
14	CONO S.R.L. EDIFICIO "EL DORADO"	O'Leary esq. Manduvirá.	Memorándum DGCT N° 926/2018 EXP. N° 372.182.
15	ESMELDA MORÍNIGO RUIZ	Estrella N° 1003 y Colon.	Memorándum DGIE N° 136/2018 30.10.2018 Exp. N° 372.524.
16	EVELIO FRANCISCO BECKELMANN	Independencia Nacional N° 874 c/ Piribebuy.	Memorándum N° 750/2018 EXP. N° 368.722.
17	MABRO S.A.	Gral. Díaz 521 e/ 14 de mayo y 15 de Agosto.	Memorándum DGAI N° 378/2018 EXP. N° 394.876.
18	CENTRO DE PROP .DE PANADERÍAS Y FIDEERÍAS	Piribebuy N° 270.	Memorándum DGG N° 1308/2018 EXP. N° 377.078.

Por lo tanto:

El Art. 47, de la Ley 2051/2003 *"De Contrataciones Públicas"*, establece: *"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 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".*

Así mismo, la Resolución DNCP N° 1494/18, que en su artículo N° 1°dispone: *"APROBAR el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales.*

Cuando el canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse por medio de los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 de la Ley N° 2051/03".

Ignacio Martínez
Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección de Contrataciones

Ing. Mesmina Jiménez
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

Del mismo modo, la Ley N° 6026/2018 "Que aprueba el presupuesto general de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2018 que en su artículo 144, dispone: *"Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2051/2003 «DE CONTRATACIONES PÚBLICAS», sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados a más tardar 2 (dos) meses antes del vencimiento de los contratos vigentes. El Acto Administrativo que apruebe la renovación, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa al fenecimiento del contrato vigente".*

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Cultura no dispone de los recursos para la adquisición o construcción inmediata de inmuebles con características similares a las ya usufructuadas actualmente, por lo mismo y a fin de garantizar el correcto funcionamiento de esta Cartera de Estado es fundamental seguir contando con los mismos.

Cabe señalar, y resulta importante traer a colación que el Departamento de Locación y Capacitación, ha iniciado los procedimientos de locación en tiempo y forma, y que por cuestiones expresamente administrativas en esta cartera de Estado han sufrido demora en los tiempos establecidos.

La locación se realizará en las condiciones establecidas en la Ley N° 2051/03, la Resolución DNCP N° 1494/2018, los mismos serán imputados en el "Rubro 250 Alquileres y Derechos", como se detallan a continuación:

N°	LOCATARIO	RUC	IMPORTE MENSUAL (IVA INCLUIDO)	VIGENCIA	MONTO TOTAL (IVA INCLUIDO) - 12 MESES
1	P.L.G. S.A.	80048623-4	43.835.550	11 MESES	482.191.050
2	ARCALLANA S.A.	80009351-8	46.299.905	11 MESES	509.298.955
3	AURORA GAMARRA CENTURIÓN	902287-2	4.000.000	11 MESES	44.000.000
4	GREGORIO DANIEL ACOSTA TALAVERA	2179916-4	14.300.000	11 MESES	157.300.000
5	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	1161500-1	30.288.720	11 MESES	333.175.520
6	AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA	80007509-9	1.000.000	11 MESES	121.000.000
7	GANADERA LOS LAZOS S.A.	80049877-1	61.907.000	11 MESES	680.977.000

Abogado Dionicio Martínez
Jefe de Dpto. Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Ing. Mesmina Jimé
Directora
Dirección de Contrataciones -

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

8	SUDAMÉRICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.	80038954-9	34.920.000	11 MESES	384.120.000
9	ÚRSULA LÓPEZ	369438-0	2.800.000	11 MESES	30.800.000
10	MIGUEL ÁNGEL TORRES IBARROLA	3435646-0	46.750.000	11 MESES	514.250.000
11	CONCEPCIÓN GLADYS IBARROLA DE TORRES	574667-1	51.000.000	11 MESES	561.000.000
12	RAÚL RICARDO SAPENA BRUGADA	169541-0	21.420.000	11 MESES	235.620.000
13	EDIFICIO FLEMING S.A.	80013207-6	56.160.000	11 MESES	617.760.000
14	CONO S.R.L.	80005959-0	12.600.000	11 MESES	138.600.000
15	ESMELDA MORÍNIGO RUIZ	126467-2	32.511.050	11 MESES	357.621.550
16	EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SÁNCHEZ	146687-1	45.000.000	11 MESES	495.000.000
17	MABRO S.A.	80020379-8	16.000.000	11 MESES	176.000.000
18	CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERÍAS Y FIDEERÍAS	80000946-0	22.000.000	11 MESES	142.000.000
	TOTALES		**552.792.225**		**6.080.714.475**

En consecuencia por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera que en estos términos, resulta factible iniciar el llamado de las Locaciones de Inmuebles detallados precedentemente, por el periodo comprendido de 11 meses a partir de la firma del contrato.

Se eleva el presente dictamen a fin de solicitar la autorización del inicio del llamado a locación mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes conforme a la normativa legal vigente.

Abog. Inocencio R. Martínez V.
Asesoría Jurídica DC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Dirección de Contrataciones

Ing. Mesmina Jiménez
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC