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° 53/2020.

Ref. VIABILIDAD PARA INICIAR EL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC - EDIFICIO INTERNACIONAL FARO - AD REFERÉNDUM", ID N° 388.065.

Asunción, 30 de Noviembre de 2020.

Señor
Econ. ALEJANDRO DUARTE, Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Presente.

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

ANTECEDENTES

Por Nota de la firma MABRO S.A. DE FECHA 12/11/2020, se ofrece en alquiler el inmueble ubicado en el Edificio Internacional FARO, Oficinas 1, 2, 3 y 4 con Ctas Catastrales Nros. 10-0443-09/04,01 02, 03 y 04, con 7 cocheras que totalizan 1.163 metros cuadrados.

Por Memorándum DLC N° 71/2020, el Dpto. de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, solicita la conformidad del Consejo Nacional de Educacion y Ciencias "CONEC" a fin de realizar las gestiones correspondientes para un nuevo proceso de locación.

Por su parte, a través del Memorándum DGAF N° 55/2020, la Dirección General y Finanzas del CONEC, comunica la conformidad del Consejo Nacional de Educación y Ciencias de continuar usufructuando las oficinas 1, 2, 3 y 4 ubicados en el 4to. del Edificio Internacional FARO.

Por Memorándum DLC N° 72/2020, el Dpto. de Locación y Capacitación de la DC, solicita a la Dirección de Infraestructura el informe técnico correspondiente para el mismo proceso de locación.

Abg. Gustavo A. Riquelme C.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
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.

A su turno, la Dirección de Infraestructura, por Memorándum DI N° 1080/2020, remite en anexo el Informe de Verificación de Inmueble, elaborado por el Arq. Julio Elizeche, correspondiente al Edificio Internacional FARO Oficinas 1, 2, 3 y 4 con Ctas Catastrales Nros. 10-0443-09/04,01 02, 03 y 04, propiedad de MAMBRO S.A., para asiento del CONEC.

En fecha 26 de noviembre de 2020, la firma MAMBRO S.A., remite la Nota a través de la cual manifiesta que se compromete conforme al informe de verificación realizada por la Dirección de Infraestructura a:

- Renovar la carga de los extintores.
- Mantenimiento y reparación de acondicionadores de Aires Acondicionados.
- Mantenimiento de las instalaciones eléctricas e iluminación del local.
- Mantenimiento y reparación de los SSHH.

Por otro lado, por Memorándum DLC N° 78/2020, el Dpto. de Locación y Capacitación de la DC, solicita incluir el presente llamado al PAC Provisorio – Periodo 2021/2022 con el objeto de prever los recursos presupuestarios necesarios, por lo que el proceso se encuentra incluido en el Programa Anual de Contrataciones Provisorio correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021 del MEC (PAC) con ID N° 388.065.

A través del Memorándum DLC N° 84/2020 de fecha 26 de Noviembre de 2020, del Departamento de Locación y Capacitación de la DC, solicita el parecer jurídico y remiten adjunto cuadro explicativo de la locación, la cual se detalla a continuación:

Locación de Inmuebles para la dependencia del Consejo Nacional de Educación y Ciencias CONEC Edificio Internacional Faro ID: 388.065									
MABRO S.A.									
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Total de Metros Cuadrados	Metros Cuadrados x Oficina	Pisos	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio total (IVA incluido)
1	ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA DEPENDENCIA DEL MEC - Consejo Nacional de Educación y Ciencias -	Gral. Díaz N° 521 esq. 14 de Mayo y 15 de agosto de la Cuidad de Asunción	989,113 mts	183,054 mts	Oficina 1	Mes	24	25.168.000	604.032.000
				159,829 mts	Oficina 2				
				204,003 mts	Oficina 3				

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
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.

	CONEC			442,227 mts	Oficina 4				
TOTAL									604.032.000
INCLUYE COCHERA PARA 7 VEHICULOS									

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble a ser alquilado reúne todas las exigencias que se necesita para el usufructo y arrendamiento de espacio para las oficinas de las dependencias del MEC, se encuentra en condiciones de funcionamiento, con puesto de distribución de servicios básicos. Así mismo, cuenta con una superficie total de 989,113 m2, con las siguientes características:

- El área alquilada es de uso para oficina para las dependencias del Consejo Nacional de Educación y Ciencias - CONEC que está ubicada en el piso cuarto y la misma está distribuida en 4 oficinas conectados entre ella.
- Acceso peatonal principal es sobre la calle Gral. Díaz N° 521 esq. 14 de Mayo y 15 de agosto, cuenta baños modernos con ventilación mecánica o natural, que se encuentren conforme a las normas de higiene, además no se visualiza goteras ni humedad y posee salida de emergencia.
- El edificio está proyectado especialmente para oficina del Consejo Nacional de Educación y Ciencias - CONEC y ubicado en el microcentro de la ciudad de Asunción (en un radio aproximado de 1.000mts.) a la redonda de la sede central del MEC, sito en 15 de agosto entre Víctor Haedo y Gral. Díaz; es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, y se encuentra la Institución a ser utilizada enlazada a través de la Red Metropolitana de Asunción, así también cuenta indefectiblemente con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.
- Está totalmente apta para uso de oficinas, cubre satisfactoriamente las necesidades que se requiere, por lo que se cuenta con elementos suficiente para considerar conveniente a los intereses institucionales para el inicio del llamado y su posterior firma del contrato de locación del inmueble en cuestión.

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS

Lic. Mario Benítez Romero
Director
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.

CUESTIONES QUE PLANTEA

La primera cuestión que plantea es la factibilidad de iniciar el proceso de locación del inmueble mencionado, y si la misma se ajusta a las normativas legales que rigen la materia. Se debe igualmente determinar si el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos, y establecer la relación costo-beneficio de alquilar el mismo contra la posibilidad de adquirir el inmueble.

NORMATIVA APLICABLE

En primer lugar tenemos que nuestra Carta Magna, en su Art. 76, dispone:" *De las obligaciones del Estado.- La educación escolar básica es obligatoria. En las escuelas públicas tendrá carácter gratuito. El Estado fomentará la enseñanza media, técnica, agropecuaria, industrial y la superior o universitaria, así como la investigación científica y tecnológica.* ***La organización del sistema educativo es responsabilidad esencial del Estado,*** *con la participación de las distintas comunidades educativas…".*

Por su parte la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en su título cuarto, capitulo segundo, y en la sección tercera establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. En su artículo 44°, dispone que: "*Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".*

También tenemos el Decreto N° 2992/2019 que en su Capítulo VI de Contrataciones Especiales Sección I se refiere a la Locación de Inmuebles específicamente en su Art. 98.- *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.".*

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Citi – Piso 13
Tel: (595 21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

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

Por su parte, la Resolución DNCP N° 1494/18, que en su Artículo 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".*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Para que el sistema educativo funcione, y como lo establece nuestra Carta Magna, la organización del sistema educativo es responsabilidad esencial del Estado, y como se puede apreciar las distintas dependencias que tendrán asientos en los inmuebles en cuestión son fundamentales para el funcionamiento del sistema educativo. Lo antecedente podrá ser cumplido, si la Institución Rectora de la Educación, puede realizar sus gestiones administrativas, pedagógicas y financieras con comodidad y funcionalidad, tanto para los funcionarios encargados, como aquellos que precisan de los servicios que ella presta.

Ahora bien, con relación al procedimiento de locación que se pretende iniciar, se puede perfectamente amparar en lo que establecen las normas jurídicas mencionadas, puesto que están previstos los procesos de contratos de locación, siempre y cuando en primer lugar sea beneficiosa a los intereses institucionales, y en este caso son los únicos que en la actualidad pueden satisfacer las necesidades institucionales, según los informes técnicos y no se cuenta con el presupuesto suficiente para la adquisición de inmuebles.

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Ciencias, no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda garantizar el correcto funcionamiento de esta Cartera de Estado.

Vista la necesidad institucional existente, en cuanto a la cantidad necesaria de estructuras edilicias propias, para dar comodidad a funcionarios y el público en general, que acuden a estas dependencias ministeriales, se hace preciso efectuar el llamado de referencia, teniendo en cuenta, primeramente que la oferta presentada cumple y reúne

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
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.

las condiciones necesarias para el desarrollo de las funciones que actualmente desempeña el Consejo Nacional de Educación y Ciencias, conforme al informe de verificación realizados por la Dirección de Infraestructura y por otro lado, cuenta con la conformidad de la Instancia responsable que habitará en dicho inmueble.

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera oportuno iniciar el procedimiento tendiente al llamado de ***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADA N° 01/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC - EDIFICIO INTERNACIONAL FARO - AD REFERÉNDUM", ID N° 388.065.***, por el periodo de 24 meses a partir de la firma del contrato.

CONCLUSIÓN

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera que no existen impedimentos jurídicos para iniciar el proceso de ***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC - EDIFICIO INTERNACIONAL FARO - AD REFERÉNDUM", ID N° 388.065.***, por 24 meses contados desde el **01/01/2021 al 31/12/2022**, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello de acuerdo al siguiente cuadro;

Locación de Inmuebles para la dependencia del Consejo Nacional de Educación y Ciencias CONEC Edificio Internacional Faro ID: 388.065									
MABRO S.A.									
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Total de Metros Cuadrados	Metros Cuadrados x Oficina	Pisos	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio total (IVA incluido)
1	ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA DEPENDENCIA DEL MEC - Consejo Nacional de Educación y Ciencias - CONEC	Gral. Díaz N° 521 esq. 14 de Mayo y 15 de agosto de la Cuidad de Asunción	989,113 mts	183,054 mts	Oficina 1	Mes	24	25.168.000	604.032.000
				159,829 mts	Oficina 2				
				204,003 mts	Oficina 3				
				442,227 mts	Oficina 4				
TOTAL									604.032.000
INCLUYE COCHERA PARA 7 VEHICULOS									

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Visión: Institución que brinda educación integral de calidad basada en valores éticos y democráticos, que promueve la participación, inclusión e interculturalidad para el desarrollo de las personas y la sociedad.

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

Así mismo, dejamos en claro que la misma puede, independientemente de los criterios y requisitos propuestos por la convocante, tener en cuenta las modificaciones y/o reparos que pudiera sufrir por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) conforme a sus atribuciones en calidad de autoridad administrativa y normativa competente.

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

Abg. Gustavo A. Riquelme, *Jefe*
Dpto. Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones (MEC)

Lic. Mario Benítez Romero, *Director*
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencias (MEC)

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Citi – Piso 13
Tel: (595 21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy