DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 45/2020.

Ref. VIABILIDAD DEL PROCESO A CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN *N° 01/2021 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PERSONAL- AD REFERÉNDUM, CON ID N° 386.069".*

Asunción, 10 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 esta Dependencia, en base a las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

Por Nota DC N° 444/2020 de fecha 21 de agosto de 2020, la Dirección de Contrataciones manifiesta a la Firma MADAJA INVERSIONES S.R.L, la intención del Ministerio de Educación y Ciencias de seguir usufructuando el inmueble situado en las calles General Díaz N° 471 e/ Alberdi y 14 de Mayo de la ciudad de Asunción, esto, atendiendo a que el fin de la vigencia del contrato se aproxima. Así mismo, solicita la CONFORMIDAD o NO CONFORMIDAD por parte de la firma MADAJA INVERSIONES S.R.L., a fin de arrendar nuevamente el mencionado inmueble, así como también la cotización y duración de dicho arrendamiento.

Por Nota recibida en fecha 26 de agosto de 2020 con EXP. 133.170, la Firma MADAJA INVERSIONES S.R.L., manifiesta entre otras cosas su conformidad para iniciar el proceso de locación del inmueble situado en las calles General Díaz N° 471 e/ Alberdi y 14 de Mayo de la ciudad de Asunción.

Por Memorándum DA N° 1222 de fecha 03/09/2020, la Dirección Administrativa solicita a la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal su conformidad referente a la propuesta de locación.

Por Memorándum DGGDP N° 1139/2020 de fecha 09/09/2020, la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal cumple en informar su conformidad referente al inmueble situado en las calles General Díaz N° 471 e/ Alberdi y 14 de mayo, de la ciudad de Asunción.

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Por Memorándum DAGA Nº 801 de fecha 21/09/2020, el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa remite las documentaciones recepcionadas en su dependencia – Dirección Administrativa- a fin de que el Dpto. de Locación realice los trámites pertinentes.

Por Memorándum DI N° 961/2020, de fecha 22 de Octubre de 2020, la Dirección de Infraestructura remite informe técnico referente a la verificación del Inmueble, en la mima realiza observaciones que deberán ser tenidas en cuenta, y otorga su parecer favorable para la locación.

En fecha 04 de noviembre de 2020, el señor Martin Ruiz, socio gerente de la firma Madaja Inversiones S.R.L., remite una Nota, a través de la cual se compromete a establecer en tiempo y forma las observaciones puntualizadas en la visita técnica realizada en el inmueble.

A través del Memorándum DLC Nº 63/2020 de fecha 05 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:

ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PERSONAL ID Nº 386.069"									
MADAJA INVERSIONES S.R.L									
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio / Distrito /Localidad	Total de Metros Cuadrados	Metros cuadrados por piso	Pisos	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio total
1	Alquiler de Inmueble para la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal	Gral. Díaz 471 Edificio Ahorros Paraguayos	2.506,0468 mts.	599,7282 mts.	Planta baja 1	MES	12	292.500.000	3.510.000.000
				343,6449 mts.	Planta baja 2				
				694,6146 mts.	Entre piso 1				
				768,0491 mts.	Entre piso 2				
				100 mts	Sub suelo				
TOTAL									3.510.000.000
INCLUYE COCHERA PARA 20 VEHÍCULOS									

El proceso se encuentra incluido en el Programa Anual de Contrataciones Provisorio correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021 del MEC (PAC) con ID Nº 386.069.

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.

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

Ministerio de Educación y Ciencias – Dirección de Contrataciones
Dirección de Contrataciones
Dr. Ramón Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

encuentra en buenas y perfectas condiciones de funcionamiento, con puesto de distribución de servicios básicos.

El inmueble cuenta con una superficie mínima de 2.506,0468 m2, con las siguientes características:

El área alquilada de uso para oficina está distribuida alrededor de la planta baja en 3 niveles conectados por una escalera y un puente entre los pisos.

Planta Baja:

Acceso peatonal principal sobre la calle Gral. Díaz, diferenciadas del acceso a las 2 torres del edificio de 18 pisos, desde la plata se tiene conexión con los 3 entrepisos de planta libre y con el 1er subsuelos con cocinas y baños.

Entrepiso 1° al 2°:

Los tres entrepisos tienen las mismas características, planta baja, con dos áreas separadas por el hueco que se desarrolla desde la planta baja.

Cuenta con sanitarios y cocinas para uso diferenciados por niveles y tiene salida de emergencia. El bloque de basamento es exclusivo para uso de oficinas, y no existe superposiciones de funciones con los departamentos de las torres. Totalmente apta para uso de oficinas, cubre satisfactoriamente las necesidades que se requiere.

CUESTIONES QUE PLANTEA

La primera cuestión que plantea es la factibilidad de iniciar el proceso de Contratación por Vía de la Excepción para la 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 el art. 33° de la Ley 2051/2003 "*De Contrataciones Públicas*", establece: "*Las convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de*

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

Lic. Juan Ramón Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan: g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables".

En estos casos, la máxima autoridad del organismo, entidad o municipalidad, vía resolución y previo dictamen fundado y motivado de la Unidad Operativa de Contracciones (UOC), dará por acreditado el supuesto de excepción en el que determine el procedimiento de contratación que le garantice al Estado mejores condiciones,…".

El Decreto Reglamentario N° 2992/19 establece en su artículo 76°: *"Contratación por razones técnicas Podrán invocarse cuando debido a las especificaciones técnicas del objeto de la contratación, se demuestre que existe en el mercado un solo oferente que pueda satisfacer adecuadamente la necesidad de la Convocante".*

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

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 el inmueble 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 contratación por vía de la excepción que se pretende iniciar para la locación del inmueble, 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, según los informes técnicos son los únicos que en la actualidad pueden satisfacer las necesidades institucionales, y no se cuenta con el presupuesto suficiente para la adquisición de inmuebles. Podemos manifestar que de acuerdo al objeto del llamado, las características especiales del tipo de contratación y la necesidad previa de la Dirección General afectada de arrendar el inmueble de acuerdo a sus necesidades propias, hace que el inmueble en cuestión sea la única que pueda satisfacer las necesidades de esta Cartera de Estado, configurándose así lo establecido en el inciso g) del artículo 33° de la Ley 2051, y reglamentada por el artículo 76° del Decreto N° 2992/19.

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Ciencias, no cuenta con las partidas presupuestarias suficientes

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda garantizar su correcto funcionamiento.

Vista la necesidad institucional existente, en cuanto a la cantidad necesaria de estructuras edilicias propias, para dar comodidad a funcionarios y al público en general que acude a estas dependencias ministeriales, se hace preciso efectuar el llamado de referencia, teniendo en cuenta, primeramente que la oferta presentada cumple y reúne las condiciones necesarias para el desarrollo de las funciones actuales y es totalmente apta para el uso de oficinas, cubre satisfactoriamente las necesidades que se requieren, por lo que se cuenta con elementos suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales el inicio del llamado y la firma del contrato de locación del inmueble en cuestión.

La justificación del Pedido de locación del inmueble de referencia **–resulta de interés superior, y a la vez público.**

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera oportuno iniciar el procedimiento de CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN Nº 01/2021 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PERSONAL- AD REFERÉNDUM", incluida en el PAC provisional correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021 del MEC con Id Nº 386.069, por el periodo de 12 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 pertinente iniciar los procedimientos administrativos necesarios a fin de llevar adelante el proceso de "CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN Nº 01/2021 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PERSONAL- AD REFERÉNDUM", incluida en el PAC provisional correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021 del MEC con Id Nº 386.069, por el periodo de 12 meses, a partir de la firma del contrato correspondiente, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello, de acuerdo al siguiente cuadro:

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PERSONAL ID Nº 386.069									
MADAJA INVERSIONES S.R.L									
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio / Distrito	Total de	Metros cuadrados	Pisos	Unidad de	Cantidad	Precio unitario	Precio total
1	Alquiler de Inmueble para la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal	Gral. Díaz 471 Edificio Ahorros Paraguayos	2.506,0468 mts.	599,7282 mts.	Planta baja 1	MES	12	292.500.000	3.510.000.000
				343,6449 mts.	Planta baja 2				
				694,6146 mts.	Entre piso 1				
				768,0491 mts.	Entre piso 2				
				100 mts	Sub suelo				
TOTAL									3.510.000.000
INCLUYE COCHERA PARA 20 VEHÍCULOS									

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 llamado a CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN Nº 01/2021 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PERSONAL- AD REFERÉNDUM", incluida al PAC provisional correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021 del MEC con Id Nº 386.069, mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes conforme a la normativa legal vigente.

Es nuestro dictamen, salvo mejor parecer.

ABG. GUSTAVO ADOLFO RIQUELME G.
JEFE – DPTO. ASESORÍA JURÍDICA D.C.

LIC. MARIO BENITEZ ROMERO
DIRECTOR / DIRECCION DE CONTRACIONES

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS – REPUBLICA DEL PARAGUAY – Dirección de Contrataciones