DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 58/2020.

Ref. VIABILIDAD PARA INICIAR EL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL DEPARTAMENTO DE LEGAJOS- AD REFERÉNDUM", ID N° 388.422.

Asunción, 28 de Diciembre 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 el Señor Gregorio Daniel Acosta Talavera con C.I. N° 2.179.916 de fecha 11 de noviembre de 2020, ofrece en alquiler el inmueble finca N° 3440, Cta. Cte. Ctral. N° 12.0319.01.000 del distrito de San Roque, ciudad de Asunción, con una superficie de 1.109 metros cuadrados, y una superficie construida de 1000 metros cuadrados, conforme el siguiente detalle:

Locación de Inmuebles para el Departamento de Legajo ID: 388.422								
Propietario Gregorio Daniel Acosta Talavera								
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	LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL DEPARTAMENTO DE LEGAJOS	San José N° 291 y José Berges de la Cuidad de Asunción	1.109 total de superficie	1000 mts construida,	Mes	24	27.500.000	660.000.000
2	Garantía de Alquiler				Mes	1	27.500.000	27.500.000
TOTAL								687.500.000
INCLUYE COCHERA PARA 12 VEHICULOS								

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Por Memorándum DLC N° 92/2020, el Dpto. de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, solicita la conformidad de la dependencia que estaría usufructuando el local a ser alquilado a fin de realizar las gestiones correspondientes para un nuevo proceso de locación.

Por su parte, a través del Memorándum DGGDP N° 1550/2020, la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal, da respuesta al Memorándum DGAF N° 2159/2020, en la cual comunica la conformidad de la dependencia que estaría usufructuando el local, considerando que el mencionado locatario realizará en tiempo y forma las adecuaciones y reparaciones necesarias de las instalaciones para albergar a los funcionarios, así como todas las documentaciones y equipos informáticos de vital importancia para esta Cartera de Estado.

Por Memorándum DLC N° 73/2020 - DC N° 1175/2020, el Dpto. de Locación y Capacitación de la DC, solicita a la Dirección de Infraestructura el informe técnico correspondiente para el nuevo proceso de locación.

A su turno, la Dirección de Infraestructura, por Memorándum DI N° 1079/2020, remite en anexo el Informe de Verificación de Inmueble, elaborado por el Arq. Julio Elizeche, correspondiente al Edificio ubicado en las calles San José 291 y José Berges de la ciudad de Asunción, administrado por el Sr. Gregorio Daniel Acosta Talavera, para asiento del Departamento de Legajos.

En fecha 03 de diciembre de 2020, el Sr. Daniel Acosta Talavera, remite la Nota a través de la cual manifiesta su compromiso para realizar las modificaciones y reparaciones del inmueble en tiempo y forma, antes de la firma del Contrato y a realizar las instalaciones necesarias de acondicionadores de aire y adecuar a las necesidades del Departamento que ocupará, cumpliendo con los requisitos legales y de seguridad establecida, así como la Ordenanza Municipal de Asunción N° 468/14 "Reglamento General de Prevención de Incendio para la Seguridad Humana".

Por otro lado, por Memorándum DLC N° 88/2020, 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° 388.422.

A través del Memorándum DLC N° 104/2020 de fecha 21 de diciembre 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:

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble a ser alquilado reúne todas las exigencias que se necesita para el usufructo y arrendamiento de espacio para la oficina de la dependencia del MEC, cuenta con los servicios básicos necesarios, Acceso peatonal principal es sobre la calle San José N° 291 y José Berges, cuenta con una superficie total de 1.109 m2, con las siguientes características:

- El área alquilada es de uso exclusivo para la dependencia del Departamento de Legajo, ya está destinado como para uso de depósito o guarda de documentos, el edificio principal está compuesto de 10 habitaciones a ser utilizados como oficinas cuenta baños modernos con ventilación natural, además cuenta con una cocina y 3 sótanos de media altura que puede ser utilizado para deposito; en la parte de atrás del edificio principal se encuentra con habitaciones que puede usar como archivos y cuenta con dos baños más, pegado a fondo del lindero se encuentra una construcción de 5 x15 mts aproximadamente para uso de guarda de archivo.
- El edificio está proyectado especialmente para oficina de la Dependencia del Departamento de Legajo; 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, depósito y guarda de archivos cubre con 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.

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.

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

NORMATIVA APLICABLE

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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.".*

Por su parte, la Resolución DNCP Nº 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".*

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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, 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 esta dependencia ministerial, 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 que actualmente desempeña el Departamento de Legajos, conforme al informe de verificación realizados por la Dirección de Infraestructura dando las recomendaciones aceptada por el locatario a través de la nota compromiso asumida para el efecto, y por otro lado, se 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 DETERMINADO N° 02/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL DEPARTAMENTO DE LEGAJOS- AD REFERÉNDUM", ID N° 388.422,*** por el periodo de 24 meses a partir de la firma del contrato.

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

CONCLUSIÓN

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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° 02/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL DEPARTAMENTO DE LEGAJOS- AD REFERÉNDUM", ID N° 388.422,* por 24 meses contados desde la firma del contrato, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello de acuerdo al siguiente cuadro;

Locación de Inmuebles para el Departamento de Legajo ID: 388.422								
Sr. Gregorio Daniel Acosta Talavera								
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	*LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2021 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL DEPARTAMENTO DE LEGAJOS- AD REFERÉNDUM*	San José N° 291 y José Berges de la Cuidad	1.109 total de superficie	1000 mts construida	Mes	24	27.500.000	660.000.000
2	Garantía de Alquiler	de Asunción			Mes	1	27.500.000	27.500.000
TOTAL								687.500.000
INCLUYE COCHERA PARA 12 VEHICULOS								

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)