DICTAMEN MEC/DC/AJ Nº 52 /2017

Asunción, 18 de diciembre de 2017.

Señor
Lic. GUSTAVO A. RAMIREZ H., Director Interino
Dirección de Contrataciones.
Presente.

REF.: Viabilidad de Renovación de Contratos de Locación de Inmuebles que son utilizados por Dependencias del MEC, en el marco de los llamados: **"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL M.E.C. – PLURIANUAL" ID N° 271.030.**, y **"LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS Y DEPOSITOS DEL MEC Nº 01/2014 – AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL" ID N° 284.915.**

Visto: El Memorándum DLC Nº 82/2017 de fecha 05.12.2017, remitido por el Departamento de Contratación por Locación y Capacitación, mediante el cual solicita Dictamen del Departamento de Asesoría Jurídica de la Dirección de Contrataciones en relación a la viabilidad de realizar la renovación de los Contratos que fueron suscriptos en el marco de los llamados: "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL M.E.C. – PLURIANUAL" ID N° 271.030., y "LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS Y DEPOSITOS DEL MEC Nº 01/2014 – AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL" ID N° 284.915.

ANÁLISIS PREVIO:

Que, en fecha 05.10.2017, a través de Memorándum DLC Nº 82/2017, el Departamento de Contratación por Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, solicita el parecer del Departamento de Asesoría Jurídica de la Dirección de Contrataciones en relación a la viabilidad de realizar la renovación de los Contratos suscriptos en el marco de los llamados a: **"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL M.E.C. – PLURIANUAL" ID N° 271.030.**, y **"LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINAS Y DEPOSITOS DEL MEC Nº 01/2014 – AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL" ID N° 284.915.**

Que, el pedido de renovación de los contratos 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.

Que, la Dirección Administrativa mediante los Memorándums: Nº 850 de fecha 16.10.2017, N° 855 de fecha 17.10.2017, y N° 867 de fecha 19.10.2017 remitidos a la Dirección de Contrataciones solicita se inicien las gestiones necesarias para la renovación de los Contratos de

Abog. Martínez
Asesoría Jurídica
MEC

Locación de los inmuebles donde se encuentran asentadas las diferentes Dependencias del MEC, considerando la necesidad institucional existente.

Que, esta cartera de Estado no cuenta actualmente con la cantidad necesaria de estructuras edilicias propias, para dar comodidad a funcionarios, y al público en general que acuden diariamente 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 la renovación de las unidades que tienen su asiento en dichos edificios, las cuales se detallan a continuación:

INFORME ESTADO DE INMUEBLES						
N°	**ID**	**DESCRIPCION**	**MONTO MENSUAL**	**DIRECCION**	**DEPENDENCIAS EN INMUEBLE**	**DOCUMENTOS DE CONFIRMACION DE PERMANENCIA**
1	271.030	ROLAND ENRIQUE MARIO BENDLIN BEYERSDORFF	308.730.000	Estrella N° 443 c/Alberdi - Edificio Estrella	Departamento de Legajos del Personal (Piso 1)	Memo DMCDyE N° 602/2017 – Exp 379.418
					Dirección General de Culto (Piso 2)	Memo GGC N° 201/2017 – Exp 329.774
					Secretaria General (Piso 3)	En refacción.
					Dirección de Informática (Piso 4)	Memo N° 507/17 – Exp N° 329.733
					Dirección General de Relaciones Internacionales y Enlaces (Piso 6)	Memo DGRI y EI N° 11.991 – Exp N° 329.724
					Dirección General de Becas (Piso 7)	Memo DGB N° 394/17 – Exp N° 331.248
					Dirección General de Gabinete Tecnico (Piso 7)	Memo N° 737 – Exp N° 330.990
					Dirección General de Fortalecimiento del Proceso Educativo (Piso 8)	Memo N° 2.468/17 – Exp N° 329.667
					Dirección General de Administración y Finanzas (Piso 9)	Memo DGAF N° 4.961/17 – Exp N° 396.019
					Dirección Financiera (Pisos 5, 10, 11 y 12)	Memo DF N° 1.536/17 – Exp N° 329526
					Dirección de Contrataciones (Piso 13)	Memo DC N° 1.614/17 – Ex N° 329.790

Abog. Ignacio Martínez
Jefe de Depto. de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

3	284.915	AURORA GAMARRA CENTURION	4.000.000	Lidia Peralta Benítez Nº 163 C/ Jóvenes por la Democracia - Cnel. Oviedo	Supervisión de Control y Apoyo administrativo región 17 Caaguazú	Nota Nº 115/2017 de fecha 12 de octubre de 2017
4	284.915	GREGORIO DANIEL ACOSTA TALAVERA	14.300.000	San José Nº 291 Esq. José Berges	Dirección General de Educación Artística	Memorándum DGEAA Nº 0505/2017 Exp Nº 336.877 Se adjunta Memorándum DGEA Nº 395/2017 de fecha 28 de agosto de 2017
5	284.915	ALANA SRL	52.256.736	Chile y Gral. Díaz y Haedo	Dirección de Control del Personal - Dirección de Movimiento	Memorándum DCP Nº 1724/2017 Exp Nº 330.535
6	284.915	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	30.288.720	Montevideo 571 esq. Gral. Díaz	Dirección de Administración de Sueldos y Beneficios	Memorándum DAS y B Nº 1214/17 Exp Nº 332.592
7	284.915	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	27.373.500	Montevideo 561 esq. Gral. Díaz	Dirección de Evaluación, Formación y Bienestar del Personal Administrativo	Memorándum Nº 657/2017 Exp Nº 331.838
8	284.915	P.L.G. S.A.	43.835.550	Mayor Arguello Nº 2921c/ Tte. Brugada	Deposito San Vicente	Memorándum DSD Nº 297/2017 Exp Nº 334.104
9	284.915	A S SA COMERCIAL INMOBILIARIA	11.000.000	Petirossi Nº 227	Deposito Petirossi	Memorándum DSD Nº 297/2017 Exp Nº 334.104
10	284.915	GANADERA LOS LAZOS S.A.	61.907.000	Altos N° 211 esq. 29 de setiembre	Deposito Ita Enramada	Memorándum DSD Nº 297/2017 Exp Nº 334.104
11	284.915	SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.	34.920.000	Iturbe Nº 891 esq. Manuel Domínguez Pisos 2º, 3º, 4º y PB	Dirección de Infraestructura	Memorándum DI Nº 1741/2017 Exp Nº 332.856
					Comisión Nacional de Bilingüismo	Memorándum de Fecha 11/10/2017 Exp 330.930
					Dirección de Comunicación Institucional	Memorándum Nº 328/2017 Exp Nº 329.695
12	284.915	Úrsula López	2.800.000	Dr. Ignacio A. Pane Nº 45 Cnel. Oviedo	Supervisión de Apoyo Técnico Pedagógico Zona A Región 18 Departamento de Apoyo y Asistencia Jurídica Externa de Caaguazú	Nota de fecha 13 de octubre de 2017 (se recibió vía correo electrónico)
13	284.915	Miguel Ángel Torres Ibarrola	46.750.000	Edificio Líder I Piso 4	Dirección General de Curriculum, Evaluación y Orientación	Memorándum DGCEO Nº 968/2017 Exp Nº 329.867
14	284.915	CONCEPCION GLADYS IBARROLA DE	51.000.000	Edificio Líder II piso 4, 5 6, 8 y 13		

Abog. Ignacio Martínez
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección ... - MEC

		TORRES				
15	284.915	RAUL RICARDO SAPENA BRUGADA	21.420.000	Cerro Cora Nº 247 c/ Ed Alfar I	Dirección General de Planificación	Memorándum DGPE Nº 1248/2017 Exp Nº 332.930
16	284.915	EDIFICIO FLEMING S.A	56.160.000	Eligio Ayala Nº 1016 esq. EEUU	CONAMU	Nota CNM Nº 335/2017 Exp Nº 334.061
17	284.915	CONO SRL	12.600.000	O´Leary esq. Manduvira, Piso 6 Ed El Dorado	Dirección General de Ciencias e Innovación Educativa	Memorándum DGCIE Nº 751/2017 Exp 330.759
18	284.915	ESMELDA MORINIGO RUIZ	32.511.050	Ed Esmelda Piso 6º y 7º Estrella 1003 y Colon	Dirección General de Educación Técnica y Profesional	Memorándum DGETP Nº 835/17 Exp Nº 330026
					Centro de Investigación e Innovación Educativa	Memorándum CIIE Nº 519 /2017 Exp 332.818
19	284.915	EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SANCHEZ	45.000.000	Ind. Nacional Nº 874 c/ Piribebuy	DIRECCION GENERAL DE GESTION SOCIAL Y EQUIDAD EDUCATIVA	Memorándum Nº 1251 Exp 329.636
					DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACION ESCOLAR INDIGENA	Memorándum Nº 657/2017 Exp 332.717
20	284.915	MABRO SA (MABROSA)	16.000.000	Gral. Díaz Nº 521 e/ 14 de mayo y 15 de Agosto, 4º Piso	CONEC	N Nº 124/2017 de fecha 16 de octubre de 2017 Exp Nº 334.013
21	284.915	CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERIAS Y FIDEERIAS	22.000.000	Piribebuy 270	Dirección de Relaciones Gremiales	Memorándum DRG Nº 225/2017 Exp Nº 336.095

Sobre el particular, 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 4º de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos".*

En este sentido, la Resolución DNCP Nº 458/12, que en su artículo Nº 10 dispone: Renovación de Locación: *La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizaran en un solo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas. Las*

Renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo".

Así mismo, se considera la Ley Nº 5.554/2016 Que aprueba el presupuesto general de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2016 que en su artículo 131, 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 Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus modificaciones y 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".*

Por lo anterior mencionado, resulta importante traer a colación que el Departamento de Locación y Capacitación ha iniciado los procedimientos de renovación y locación en tiempo y forma, los cuales y por cuestiones expresamente administrativas concerniente a los cambios que se han suscitado en esta cartera de Estado han sufrido demora en los tiempos establecidos.

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.

De la misma forma, se considera que la renovación de locación se realizará en las condiciones establecidas en la Ley Nº 2051/03, en sus Art. Nº 46 y Nº 47, y en el Art. Nº 10 de la Resolución DNCP Nº 458/12, y que los mismos serán imputados en el "Rubro 250 Alquileres y Derechos", sin variación de los importes establecidos en los contratos ya suscriptos de la forma en que se detallan a continuación:

N°	ID	DESCRIPCION	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL DE LA RENOVACIÓN (IVA INCLUIDO) – 12 MESES
1	271.030	ROLAND ENRIQUE MARIO BENDLIN BEYERSDORFF	308.730.000	3.704.760.000
2	284.915	ARCALLANA S.A	46.299.905	555.598.860
3	284.915	AURORA GAMARRA CENTURION	4.000.000	48.000.000
4	284.915	GREGORIO DANIEL ACOSTA TALAVERA	14.300.000	171.600.000
5	284.915	ALANA SRL	52.256.736	627.080.832
6	284.915	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	30.288.720	363.464.640
7	284.915	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	27.373.500	328.482.000
8	284.915	P.L.G. S.A.	43.835.550	526.026.600

Abog. Ignacio Martínez
Jefe del Dpto. de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

9	284.915	A S SA COMERCIAL INMOBILIARIA	11.000.000	132.000.000
10	284.915	GANADERA LOS LAZOS S.A.	61.907.000	742.884.000
11	284.915	SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.	34.920.000	419.040.000
12	284.915	Úrsula López	2.800.000	33.600.000
13	284.915	Miguel Ángel Torres Ibarrola	46.750.000	561.000.000
14	284.915	CONCEPCION GLADYS IBARROLA DE TORRES	51.000.000	612.000.000
15	284.915	RAUL RICARDO SAPENA BRUGADA	21.420.000	257.040.000
16	284.915	EDIFICIO FLEMING S.A	56.160.000	673.920.000
17	284.915	CONO SRL	12.600.000	151.200.000
18	284.915	ESMELDA MORINIGO RUIZ	32.511.050	390.132.600
19	284.915	EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SANCHEZ	45.000.000	540.000.000
20	284.915	MABRO SA (MABROSA)	16.000.000	192.000.000
21	284.915	CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERIAS Y FIDEERIAS	22.000.000	264.000.000
Totales			***941.152.461***	***11.293.829.532***

En consecuencia, por los fundamentos expresados y desde el punto de vista jurídico, el Departamento de Asesoría Jurídica de la Dirección de Contrataciones considera que en estos términos resulta factible aprobar la renovación de los Contratos ya detallados precedentemente, por el periodo comprendido desde el 01.01.2018 al 31.12.2018.

Se eleva el presente dictamen, a fin de realizar la autorización de la renovación de locación, mediante Resolución Ministerial, salvo mejor parecer.

Abg. Inocencio R. Martínez V.
Departamento de Asesoría Jurídica