DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 47/2024

REFERENCIA: VIABILIDAD PARA INICIAR EL PROCESO DE SEGUNDA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 05/2022 *"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA DISTINTAS DEPENDENCIAS Y DEPÓSITO DEL MEC - PLURIANUAL 2022/2023 - ID N° 415.996 – CONTRATO DE LOCACIÓN N°* 14/2022 Y *CONTRATO DE LOCACIÓN N°* 15/2022*".*

Asunción, 25 de junio de 2024.

Señor:
Alcides Santander, *Director General.*
Dirección General de Administración y Finanzas.
Ministerio de Educación y Ciencias.

Presente

Me dirijo a usted, en relación al tema de referencia, a fin de elevar a su consideración el parecer jurídico de esta Dirección, con base única y exclusivamente en las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación;

ANTECEDENTES

Contrato de Locación N° 14/2022 suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 01/09/2022, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Depósito del Mec – Plurianual 2022/2023 - ID N° 415.996"*, con vigencia de 12 meses hasta el 31/08/2023.

Primera Renovación del Contrato de Locación Determinada de Inmueble N° *05/2022 – Contrato N° 18/2023,* suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 09/08/2023, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Depósito del Mec – Plurianual 2022/2023 - ID N° 415.996"*, con vigencia hasta el 31/08/2024.

Contrato de Locación N° 15/2022 suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 01/09/2022, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Depósito del Mec –*

Abg. Osvaldo Ortiz
Jefe de Dpto.
Dpto. Asesoría Jurídica

C.P. María José Carrillo
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC

Plurianual 2022/2023 - ID N° 415.996", con vigencia de 12 meses hasta el 31/08/2023.

Primera Renovación del Contrato de Locación Determinada de Inmueble N° *05/2022 – Contrato N° 19/2023,* suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 09/08/2023, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Depósito del Mec – Plurianual 2022/2023 - ID N° 415.996"*, con vigencia hasta el 31/08/2024.

Por Memorándum DAGA N° 294/2024 de fecha 30/04/2024, el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa dependiente de la Dirección Administrativa, remite la conformidad de permanencia de la Dirección de Infraestructura a través del Memorándum DI N° 242/2024, de la Coordinación General de la Comisión de Bilingüismo a través del Memorándum CNB N° 11/2024, de la Dirección de Desarrollo Organizacional a través del Memorándum DDO N° 58/2024 y de la Dirección de Relaciones Gremiales a través del Memorándum DRG N° 102/2024.

Por Nota DC N° 172/2024, de fecha 02/05/2024, la Dirección de Contrataciones, solicita a la propietaria del inmueble Sra. Cecilia Navarrete Gutiérrez su conformidad o no de seguir arrendando los inmuebles de las calles Piribebuy N° 454 casi Alberdi y Piribebuy N° 754 entre Ayolas y O'Leary de la ciudad de Asunción.

Por Nota de fecha 06/05/2024, la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en respuesta a la Nota DC N° 172/2024 comunica su conformidad para continuar arrendando al MEC el inmueble, sito en la Calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción.

Por Nota de fecha 06/05/2024, la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en respuesta a la Nota DC N° 172/2024 comunica su conformidad para continuar arrendando al MEC el inmueble, sito en la Calle Piribebuy N° 754 c/ Oliva de la ciudad de Asunción.

Por Nota de fecha 09/05/2024, la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, presenta su oferta para el inmueble, sito en la Calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción, Cta. Cte Catastral N° 10-0460-11-0 por un periodo de 12 (doce) meses de alquiler del edificio de referencia por un monto mensual de guaraníes cuarenta y nueve millones seiscientos mil (Gs. 49.600.000) IVA incluido. Este monto incluye el servicio de reparaciones menores de plomería y electricidad, mantenimiento de equipos de aire acondicionado y jardinería.

Abg. Osvaldo Duarte
Jefe de Dpto.
Dpto. Asesoría Jurídica DC

C.P. María José Carrillo
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC

Por Nota de fecha 09/05/2024, la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, presenta su oferta para el inmueble, sito en la Calle Piribebuy N° 754 c/ Oliva de la ciudad de Asunción, Cta. Cte Catastral N° 10-0457-13 por un periodo de 12 (doce) meses de alquiler del edificio de referencia por un monto mensual de guaraníes nueve millones ochocientos mil (Gs. 9.800.000) IVA incluido. Este monto incluye el servicio de reparaciones menores de plomería y electricidad, mantenimiento de equipos de aire acondicionado y jardinería.

Por Memorándum DLC N° 101/2024 – MEC DC N° 690/2024, el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, solicita dar inicio a la Segunda Renovación de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023"* – ID N° 415.996 - Contrato N° 18/2023, en atención al Memorándum DAGA N° 294/2024 de la Dirección Administrativa, de acuerdo al siguiente cuadro:

Segunda Renovación de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 ***"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023"*** **– ID N° 415.996**

Ítem	ID	DESCRIPCCIÓN	LOCADOR	Monto Mensual Gs. (IVA incluido si corresponde).	Periodo 2024	Periodo 2025	Monto Total	Vigencia
1	415.996	Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 "Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023" – ID N° 415.996	CECILIA NAVARRETE GUTIERREZ	49.600.000	198.400.000	396.800.000	595.200.000	2da. Renovación 12 meses – 01/09/2024 a 31/08/2025
2				9.800.000	39.200.000	78.400.000	117.600.000	

CUESTIONES QUE PLANTEA

Con relación a los antecedentes expuestos, se plantea la cuestión jurídica en el marco de la solicitud emanada por el Departamento de Locación y Capacitación dependiente de la Dirección de Contrataciones, en cuanto a la viabilidad para iniciar el proceso de la Segunda Renovación del Contrato N° 14/2022 y Contrato N° 15/2022, suscriptos con la señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023"* – ID N° 415.996.

NORMATIVA APLICABLE

Para la resolución de la cuestión jurídica trazada se puede acudir a las siguientes normativas que guardan relación directa con la situación planteada:

Abg. Osvaldo Duarte
Jefe de Dpto.
Dpto. Asesoría Jurídica - DC

C.P. María José Carrillo
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC

La Ley N° 2051/2003 *"De Contrataciones Públicas"* que en su Artículo 44° dispone: *"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 sujetarán al procedimiento de licitación pública, aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a la adjudicación directa".*

La Ley N° 2051/2003 *"De Contrataciones Públicas"* que en su Artículo 47° dispone: *"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 la 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".*

Por su parte en el Decreto N° 2992/2019, que en su Artículo 98° establece: *"(…) 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 períodos 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".*

La Resolución DNCP N° 4441/2021 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021"*, que en su artículo 20° establece: *"El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda".*

La Ley N° 7021/2022, que en su Artículo 159° - *Vigencia de las normas anteriores-*, establece: *"(…) Los procedimientos iniciados antes de la vigencia de la presente Ley, la celebración y ejecución de los contratos en curso se sujetaran a lo establecido en las leyes vigentes al momento de la convocatoria (…)".*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Primera Renovación del Contrato de Locación Determinada de Inmueble N° *05/2022 – Contrato N° 18/2023 y Contrato N° 19/2023,* ambos suscriptos entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 09/08/2023, referente al alquiler de dos

inmuebles situado en las calles Piribebuy N° 454 casi Alberdi y Piribebuy N° 754 entre Ayolas y O'Leary de la ciudad de Asunción, en ambos se habían acordado una vigencia de doce meses, culminando la misma el próximo 31 de agosto del corriente año, por lo que, ante la intención de la dependencia del MEC, en este caso la Dirección de Infraestructura , de la Coordinación General de la Comisión de Bilingüismo, la Dirección de Desarrollo Organizacional y la Dirección de Relaciones Gremiales, en seguir alquilando los inmuebles y la voluntad de la propietaria de seguir arrendando, el Departamento de Locación y Capacitación solicita el dictamen correspondiente para dar inicio a la Segunda Renovación de los contratos suscriptos, con una vigencia de 12 (doce) meses, el inmueble, sito en la Calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción, Cta. Cte Catastral N° 10-0460-11-0 por un periodo de 12 (doce) meses de alquiler del edificio de referencia por un monto mensual de guaraníes cuarenta y nueve millones seiscientos mil (Gs. 49.600.000) IVA incluido y el inmueble, sito en la Calle Piribebuy N° 754 c/ Oliva de la ciudad de Asunción, Cta. Cte Catastral N° 10-0457-13 por un periodo de 12 (doce) meses de alquiler del edificio de referencia por un monto mensual de guaraníes nueve millones ochocientos mil (Gs. 9.800.000) IVA incluido.

Con relación al procedimiento de renovación que se pretende iniciar, ambos contratos se pueden perfectamente amparar en lo que establecen las normas jurídicas mencionadas, puesto que están previstos el proceso de renovación para el contrato de locación, siempre y cuando en primer lugar sean beneficiosas a los intereses institucionales, hasta por dos periodos contractuales consecutivos y sin que las clausulas sean modificadas, salvo que sean beneficiosas para el locatario, y en esto caso, la renovación pretendida se basa en los mismos términos del contrato original, por lo que podemos afirmar que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa.

Por otra parte, en atención a que los contratos se encuentran vigentes y se cuentan con la conformidad de las partes en continuar arrendando el inmueble por el periodo de 12 meses, se dan las condiciones necesarias para seguir adelante con el proceso administrativo de renovación de los Contratos suscriptos con la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez.

En cuanto a la relación costo – beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Ciencias, en el PGN 2024 no se cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de inmuebles con características similares, que puedan organizar el correcto funcionamiento de las siguientes dependencias Ministeriales: Dirección de Infraestructura , de la Coordinación General de la Comisión de Bilingüismo, la Dirección de Desarrollo Organizacional y la Dirección de Relaciones Gremiales de esta Cartera de Estado. No hay que perder de vista la necesidad institucional existente por brindar un mejor servicio, y que en la actualidad no se cuenta con la cantidad necesaria de estructuras edilicias

Abg. Osvaldo Suarez
Jefe de Dpto.
Dpto. Asesoría Jurídica DC

C.P. María José Carrillo
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC

propias, para dar comodidad a funcionarios y el público en general que acuden a dicha dependencia ministerial.

CONCLUSIÓN

Con base a todas las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones expresadas en el presente dictamen, es parecer de esta Dirección, que no existe ningún tipo de impedimento jurídico para iniciar el proceso de Segunda Renovación de Contrato de Locación de Inmueble N° 14/2022 y Contrato de Locación de Inmueble N° 15/2022, ambos suscriptos entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y la Señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 *"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023"* – ID N° 415.996, de acuerdo al siguiente cuadro:

Segunda Renovación de Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 ***"Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023"*** **– ID N° 415.996**

Ítem	ID	DESCRIPCCIÓN	LOCADOR	Monto Mensual Gs. (IVA incluido si corresponde).	Periodo 2024	Periodo 2025	Monto Total	Vigencia
1	415.996	Locación de Inmueble Determinado N° 05/2022 "Locación de Inmueble para Distintas Dependencias y Deposito del MEC Plurianual 2022/2023" – ID N° 415.996	CECILIA NAVARRETE GUTIERREZ	49.600.000	198.400.000	396.800.000	595.200.000	2da. Renovación 12 meses – 01/09/2024 a 31/08/2025
2				9.800.000	39.200.000	78.400.000	117.600.000	

Asimismo, se insta a la dependencia responsable, a que en la etapa pertinente agregue el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) necesario a los efectos de comprometer gastos y ordenar eventualmente pagos conforme la normativa vigente que rigen en la materia de compras públicas.

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

Es nuestro dictamen,

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

Osvaldo Duarte, *Jefe*
Dpto. Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones (MEC)

Abg. Osvaldo Duarte
Jefe de Dpto.
Dpto. Asesoría Jurídica DC

María José Carrillo, *Directora*
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencias (MEC)

Elaborado por: Wilfrido Aranda

Verificado por: Osvaldo Duarte

Dirección de Contrataciones – Estrella Nº 443 c/ Alberdi (Edif. Estrella, 13° Piso) - Tel: (595 21) 497-178
(595 21) 440-027/9 Int. 619– Correo: uoc@mec.gov.py