DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 43 /2024

REFERENCIA: *VIABILIDAD PARA INICIAR EL PROCESO DE PRIMERA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 16/2023, EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE CAAGUAZÚ" - ID N° 432.225.*

Asunción, 18 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

Resolución Ministerial N° 911 de fecha 20/06/2023 *"POR LA CUAL SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE Y LA ADJUDICACIÓN DEL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 – LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE CAAGUAZÚ – ID N° 432.225, CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021, Y SE AUTORIZA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANAZAS A SUSCRIBIR EL CONTRATO RESPECTIVO".*

El Contrato N° 16/2023 suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y el Señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos, en fecha 30/06/2023, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* – ID N° 432.225.

Por Nota DDE N° 1474/2024, de fecha 13/06/2024, la Dirección Departamental de Educación del Departamento de Caaguazú, manifiesta a la Dirección Administrativa, su conformidad en continuar en el inmueble alquilado en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* – ID

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

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

N° 432.225, Contrato de Locación de Inmueble N° 16/2023, solicitando buscar el compromiso en brindar mejoras dentro de las instalaciones.

Por Nota de fecha 17/06/2024, el Señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos, manifiesta a la Dirección de Contrataciones de esta Cartera de Estado su conformidad para la renovación del Contrato N° 16/2023, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* – ID N° 432.225.

Por Nota de fecha 17/06/2024, el Señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos, manifiesta a la Dirección de Contrataciones de esta Cartera de Estado, su compromiso de realizar las mejoras solicitadas en el marco de renovación del Contrato N° 16/2023, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* – ID N° 432.225.

Por Memorándum DAGA N° 461/2024 de fecha 17/06/2024, el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa dependiente de la Dirección Administrativa remite la Nota DDE N° 1474/2024 por la cual la Dirección Departamental de Caaguazú remite la conformidad de permanencia para iniciar el proceso de renovación del contrato de locación del inmueble.

Por Memorándum DLC N° 99/2024 – MEC DC N° 658/2024, el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, solicita dar inicio a la Primera Renovación de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* – ID N° 432.225 - Contrato N° 16/2023, en atención al Memorándum DAGA N° 461 de la Dirección Administrativa, de acuerdo al siguiente cuadro:

Primera Renovación de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 "Locación de inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú " – ID N° 432.225									
Ítem	Descripción del Bien	Locador	Domicilio / Distrito / Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Monto Mensual Gs. (IVA incluido si corresponde).	Monto año 2024	Monto año 2025	Monto total a Contratar (IVA incluido si corresponde)
1	Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 "Locación para la *Dirección Departamental de Caaguazú"*	Eleuterio Ysmael Morales Vallejos	Gral. Díaz e/ Norberto Giménez y Marcelino Machuca – Coronel Oviedo - Caaguazú	Mes	12 meses 01/07/2024 al 30/06/2025	5.500.000	33.000.000	33.000.000	66.000.000
TOTAL									66.000.000

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

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

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 Primera Renovación del Contrato N° 16/2023, suscripto con el señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos, en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* ID N° 432.225.

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:

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 N° 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos*

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

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

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

Por Contrato de Locación Determinada de Inmueble N° 16/2023, suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y el Señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos, referente al alquiler del inmueble situado en las calles General Díaz e/ Norberto Giménez y Marcelino Machuca, de la Ciudad de Coronel Oviedo - Caaguazú, se había acordado una vigencia de doce meses, culminando la misma el próximo 30 de junio del corriente año, por lo que, ante la intención de la dependencia del MEC, en este caso la Dirección Departamental de Educación de Caaguazú, en seguir alquilando el inmueble y la voluntad del propietario de seguir arrendando, el Departamento de Locación y Capacitación solicita el dictamen correspondiente para dar inicio a la Primera Renovación del contrato suscripto, con una vigencia de 12 (doce) meses, y un precio de alquiler mensual de (Guaraníes Cinco Millones Quinientos Mil) Gs. 5.500.000.

Con relación al procedimiento de renovación que se pretende iniciar, se puede 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 el contrato se encuentra vigente y se cuenta 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 del Contrato suscripto el Señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos.

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 la siguiente dependencia Ministerial de esta

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

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

Cartera de Estado, en este caso en particular, la Dirección Departamental de Caaguazú. 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 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 Primera Renovación de Contrato de Locación de Inmueble N° 16/2023, suscripto entre el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) y el Señor Eleuterio Ysmael Morales Vallejos, en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación de Inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú"* – ID N° 432.225, de acuerdo al siguiente cuadro:

Primera Renovación de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 "Locación de inmueble para la Dirección Departamental de Caaguazú " – ID N° 432.225									
Ítem	Descripción del Bien	Locador	Domicilio/ Distrito / Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Monto Mensual Gs. (IVA incluido si corresponde).	Monto año 2024	Monto año 2025	Monto total a Contratar (IVA incluido si corresponde)
1	Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 *"Locación para la Dirección Departamental de Caaguazú"*	Eleuterio Ysmael Morales Vallejos	Gral. Díaz e/ Norberto Giménez y Marcelino Machuca – Coronel Oviedo - Caaguazú	Mes	12 meses 01/07/2024 al 30/06/2025	5.500.000	33.000.000	33.000.000	66.000.000
TOTAL									66.000.000

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 Primera Renovación del Contrato mencionado, mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes, conforme a la normativa legal vigente.

Es nuestro dictamen,

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