DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 60/2021

Ref.: ***VIABILIDAD PARA SEGUNDA RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN, SUSCRIPTOS EN EL MARCO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC", CON ID N° 372.901.***

Asunción, 20 de diciembre de 2021.

Señor
OSCAR STARK ROBLEDO, 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 Dirección, en base única y exclusivamente a las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

La Dirección Administrativa mediante el Memorándum DAGA Nº 887, de fecha 10 de noviembre de 2021 y Memorándum DAGA Nº 899 de fecha 11 de noviembre de 2021, remite a la Dirección de Contrataciones, las conformidades de las instancias solicitantes, donde manifiestan la intención de seguir alquilando las oficinas usufructuadas por las diferentes Unidades Administrativas del MEC, así también se remite las Notas de conformidad de los propietarios de los inmuebles a ser arrendados a fin de dar inicio a las gestiones correspondientes para la renovación de los contratos en el marco de la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC", CON ID N° 372.901.

Por Memorándum DLC N° 235/2021, remitido por el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones se solicita la emisión de un dictamen jurídico a fin de dar inicio a las gestiones correspondientes para la segunda renovación de los contratos respectivos de acuerdo al siguiente cuadro:

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

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección de Contrataciones

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

N°	DESCRIPCION	LOCATARIO	DIRECCION DEL INMUEBLE	DEPENDENCIAS	CANTIDAD	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	N° DE CONTRATO	VIGENCIA
1	LC 01/2020 LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC ID 372901	ARCALLANA S.A	Oliva N° 479	Dirección Administrativa	12 meses	50.158.230	601.898.760	LC 02/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
2		AURORA GAMARRA CENTURION	Lidia Peralta Benítez N° 163	Sup. de Control y Técnico y Apoyo Adm R 17 Caaguazú	12 meses	4.500.000	54.000.000	LC 03/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
3		AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA	Pettirossi N° 227	Deposito Pettirossi Departamento de Suministro y Deposito	12 meses	11.400.000	136.800.000	LC 05/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
4		GANADERA LOS LAZOS S.A.	Altos N° 211 esq. 29 de Setiembre	Deposito Itá Enramada Departamento de Suministro y Deposito	12 meses	61.000.000	732.000.000	LC 06/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
5		URSULA LOPEZ	Dr. Ignacio A. Pane N° 45 Cnel Oviedo	Sup. de Apoyo Tec. Pedagógico Región 17, Asistencia Jurídica Externa de Caaguazú	12 meses	3.033.332	36.399.984	LC 07/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
6		RAUL RICARDO SAPENA BRUGADA	Cerro Cora N° 247 - Ed Alfar I	Dirección General de Planificación Educativa	12 meses	23.205.000	278.460.000	LC 11/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
7		FLEMING S.A.	Eligio Ayala N° 1016 esq EEUU	CONAMU	12 meses	55.000.000	660.000.000	LC 09/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
8		EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SANCHEZ	Ind. Nacional N° 874 c/ Piribebuy	Dir. Gral. de Bienestar Estudiantil, Educ. Gral. de Educ. Esc. Indígena	12 meses	44.000.000	528.000.000	LC 08/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022

Por Nota de fecha 10 de diciembre de 2021, el Sr. Arturo J. Sosky representante de la firma AS Comercial Inmobiliaria S.A., informa que todas las reparaciones del inmueble ubicado en la calle Pettirossi N° 227, ya han sido realizadas conforme a la Nota de fecha 8 de noviembre de 2021.

Por Nota de fecha 13 de diciembre de 2021, el Abog. Raúl Sapena se compromete una vez realizado el pago a realizar las reparaciones solicitadas para el inmueble ubicado en la calle Cerro Cora N° 247 - Ed Alfar I.

Por Nota de fecha 14 de diciembre de 2021, el Sr. Evelio Beckelmann se compromete a realizar los trabajos de adecuación y reparación para el inmueble ubicado en la calle Independencia Nacional N° 874 c/ Piribebuy.

Abg. Gustavo A. [illegible]
Jefe de Contrataciones
Dirección de Contrataciones

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Por Nota de fecha 16 de diciembre de 2021, el Sr. Miguel A. Chagra Bouhid A. en representación de la firma Ganadera Los Lazos S.A., se compromete a realizar los trabajos de adecuación y reparación para el inmueble ubicado en la calle Altos N° 211 esq. 29 de setiembre.

CUESTIÓN PLANTEADA

Con relación a los antecedentes expuestos, la cuestión que se plantea se refiere a la viabilidad para iniciar el proceso de la Segunda Renovación de los Contratos de Locación de Inmueble, suscritos en el marco del proceso LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC", CON ID N° 372.901, y si la misma se ajusta a las normativas legales que rigen la materia. Se debe igualmente determinar si los inmuebles seleccionados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente los requerimientos, y establecer la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble.

NORMATIVA APLICABLE

En primer lugar tenemos que nuestra Carta Magna, que 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, capítulo segundo, 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*".

Específicamente el artículo 47° de la mencionada Ley se refiere a las renovaciones de los contratos estableciendo que: "*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*".

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.- "…. *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*

Abg. Gustavo A. Blanco
Jefe de Sección Jurídica
Dirección de Contrataciones

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos…".

Por su parte, la Resolución DNCP N° 2113/21, que en su Artículo 1° dispone: *"La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales. Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal…".*

En el artículo 13° de la Resolución mencionada se establece: *"Los contratos de Locación serán renovables 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 contractuales consecutivos. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente".*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

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 tienen asientos en los inmuebles en cuestión son fundamentales para el funcionamiento del sistema educativo. Lo que antecede solo podrá ser cumplido, si la Institución Rectora de la Educación, puede realizar sus gestiones administrativas y financieras con comodidad y funcionalidad, tanto para los funcionarios encargados, como aquellos que precisan de los servicios que ellas las preste.

Ahora bien, con relación al procedimiento de renovación que se pretende iniciar, se puede perfectamente amparar en lo que establecen las normas jurídicas mencionadas, puesto que está previsto el proceso de renovación en el contrato de locación, siempre y cuando en primer lugar sea beneficiosa a los intereses institucionales, hasta por dos periodos contractuales consecutivos y sin que las cláusulas sean modificadas, salvo que sean beneficiosas para el locatario, en este caso el Estado. Igualmente deben ser iniciados antes de los vencimientos y cómo podemos ver entre los antecedentes, los pedidos de las renovaciones cuentan con todos los requisitos para proseguir con los trámites, por lo que el pedido resulta de interés superior, y público.

Abg. [illegible]
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones

Se observa igualmente que existe una disminución del canon mensual, disminuyendo a favor del Estado, beneficiando a los intereses institucionales tal como lo establece el Art. 47 de la

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Ley 2051/2003. Vale la pena hacer la Aclaración que el Contrato Original suscrito fue realizado bajo el amparo de la Resolución DNCP N° 1494/18 que en su artículo 8° establecía: "*...Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y del Acto Administrativo que lo aprueba, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma coincidente al fenecimiento del contrato vigente*", y actualmente la Normativa vigente es la Resolución DNCP N° 2113/21, y en su Art. 13° establece que: "*...Los contratos de Locación serán renovables 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...*". Como podemos ver, el art. 47 de la Ley 2051/2003, es la que marca las condiciones fundamentales sobre las cuales se pueden realizar los procesos de renovaciones de los contratos de locaciones, y en el caso que nos ocupa, renovar los contratos en las condiciones actuales, resulta más beneficiosa a los intereses institucionales.

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de inmuebles, el Ministerio de Educación y Ciencias, en el PGN 2021 y en el Proyecto de PGN 2022, no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de inmuebles con características similares, que pueda garantizar el correcto funcionamiento de las unidades solicitantes 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 propias, para dar comodidad a funcionarios y el público en general que acuden a dichas dependencias ministeriales. Por otro lado, las dependencias correspondientes han otorgado sus respectivas conformidades para continuar habitando y cumpliendo funciones en el inmueble citado. Por otra parte, se cuenta con la conformidad de los locatarios, en continuar arrendando con las mismas condiciones, y con el compromiso de realizar las adecuaciones y reparaciones solicitadas, por un periodo de tiempo de doce meses y con un costo mensual inferior al inicialmente pactado en algunos contratos.

CONCLUSIÓN

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Dirección considera que no existen impedimentos jurídicos para iniciar el proceso de Segunda Renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles Determinados en el marco de la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC", con ID N° 372.901, por el periodo de 12 meses contados desde el 01/01/2022 hasta el 31/12/2022, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello; de acuerdo al siguiente cuadro;

Abg. Osvelvo A. Riquelme
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

N°	DESCRIPCION	LOCATARIO	DIRECCION DEL INMUEBLE	DEPENDENCIAS	CANTIDAD	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	N° DE CONTRATO	VIGENCIA
1	LC 01/2020 LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC ID 372901	ARCALLANA S.A	Oliva N° 479	Dirección Administrativa	12 meses	50.158.230	601.898.760	LC 02/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
2		AURORA GAMARRA CENTURION	Lidia Peralta Benítez N° 163	Sup. de Control y Técnico y Apoyo Adm R 17 Caaguazú	12 meses	4.500.000	54.000.000	LC 03/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
3		AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA	Pettirossi N° 227	Deposito Pettirossi Departamento de Suministro y Deposito	12 meses	11.400.000	136.800.000	LC 05/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
4		GANADERA LOS LAZOS S.A.	Altos N° 211 esq. 29 de Setiembre	Deposito Itá Enramada Departamento de Suministro y Deposito	12 meses	61.000.000	732.000.000	LC 06/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
5		URSULA LOPEZ	Dr. Ignacio A. Pane N° 45 Cnel Oviedo	Sup. de Apoyo Tec. Pedagógico Región 17, Asistencia Jurídica Externa de Caaguazú	12 meses	3.033.332	36.399.984	LC 07/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
6	LC 01/2020 LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC ID 372901	RAUL RICARDO SAPENA BRUGADA	Cerro Cora N° 247 - Ed Alfar I	Dirección General de Planificación Educativa	12 meses	23.205.000	278.460.000	LC 11/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
7		FLEMING S.A.	Eligio Ayala N° 1016 esq EEUU	CONAMU	12 meses	55.000.000	660.000.000	LC 09/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022
8		EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SANCHEZ	Ind. Nacional N° 874 c/ Piribebuy	Dir. Gral. de Bienestar Estudiantil, Educ. Gral. de Educ. Esc. Indígena	12 meses	44.000.000	528.000.000	LC 08/2021	12 meses - Desde 01/01/2022 al 31/12/2022

Así mismo, dejamos en claro que la misma puede 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, independientemente a los criterios y requisitos propuestos por la convocante. Se eleva el presente dictamen a fin de solicitar la autorización para el 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.

Gustavo Adolfo Riquelme, *Jefe*
Dpto. Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones (MEC)

Elmar Deggeller Horn, *Director*
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencia (MEC)