Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 29/2020.

Asunción, 13 de agosto de 2020.

Señor
Econ. ALEJANDRO DUARTE, Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Presente.

Ref. Viabilidad de la Renovación de los contratos del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 03/2019, "ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MEC", ID N° 355.976.

Nos dirigimos 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

Que, la Dirección Administrativa mediante el Memorándum DAGA N° 619 de fecha 22/07/2020, remitido a la Dirección de Contrataciones, informa que se ha comunicado a las diferentes Unidades Administrativas que usufructúan las oficinas alquiladas para el desarrollo de sus actividades, el vencimiento de los respectivos Contratos de Locación, a fin de que emitan la conformidad de proseguir en dichas instalaciones para el ejercicio fiscal 2020, y en caso, de oposición remitan la propuesta de arrendamiento de inmueble determinado, que reúna los requisitos para el funcionamiento de las oficinas, o el envío de las características, requerimientos y necesidades, a fin de que se inicien los trámites para el llamado a contratación correspondiente.

Que, el mencionado Memorándum remite adjunto planilla de las documentaciones solicitadas a las distintas dependencias dando para el efecto la conformidad de continuar en los inmuebles arrendados por MEC para el

Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Mario Benítez Romero
Director
de Contrataciones - MEC

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

funcionamiento de sus respectivas actividades laborales y misionales, y en consecuencia la iniciación de los trámites tendientes a la renovación de los respectivos contratos, conforme al siguiente detalle:

Piso N°	LOCATARIO	DIRECCIÓN (UBICACIÓN)	DEPENDENCIAS	MEMORANDUM DE CONFORMIDAD (DEPENDECIA AFECTADA)
1	- SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.	- ITURBE N° 891 ESQ. MANUEL DOMÍGUEZ.	1. Dirección de Infraestructura - Departamento Técnico y Administrativo. 2. Comisión Nacional de Bilingüismo. 3. Dirección de Desarrollo Organizacional. 4. Dpto. de Comunicación.	1. Memorándum DI N° 550/2020, Expte. N° 105.877, por la cual otorga su conformidad para la renovación del contrato. 2. Memorándum remitido vía correo electrónico, por el Dpto. Técnico Administrativo - CNB, a través del cual otorga su conformidad para la renovación del contrato. 3. Memorándum DDO N° 75/2020, Expte. N° 106.235, otorga su conformidad para la renovación del contrato. 4. Memorándum DC N° 128/2020, Expte. N° 112.985, otorga su conformidad para la renovación del contrato.
2	- CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERÍAS Y FIDEERIAS.	- PIRIBEBUY N° 270.	1. Dirección de Relaciones Gremiales. 2. Oficinas de Supervisores.	1. Memorándum DRG N° 92/2019, Expte. N° 107.072 - Otorga su conformidad para la renovación del contrato. 2. Memorándum SCAA R6 N° 09/2020, Expte. N° 110.380, otorga su conformidad para la renovación del contrato
3	- ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA.	- MONTEVIDEO N° 561 C/ GRAL. DÍAZ Y OLIVA.	1. Dirección de Bienestar del Personal.	1. Memorándum N° 196/2020, Expte. N° 105.980, otorga su conformidad para la renovación del contrato.

Que, por Nota/MEC/DC N° 395/2020, se solicita a la Sra. ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA su conformidad o no para seguir alquilando el inmueble edificio en la calle MONTEVIDEO N° 561 C/ GRAL. DÍAZ y OLIVA, a esta Cartera de Estado a fin de proceder a realizar los trámites administrativos tendientes a la renovación del Contrato N° 19/2020 por igual periodo de tiempo a partir de su finalización de conformidad al Art. 47 de la Ley N° 2051/03 y en concordancia a la Res. DNCP N°

Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Abg. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

1494/2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles y el proceso de renovación.

Que, por Nota de fecha 24/07/2020 la Sra. ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA, manifiesta su conformidad para proceder a realizar los trámites administrativos tendientes a la renovación del Contrato de Locación del Inmueble situado en la calle MONTEVIDEO N° 561 C/ GRAL. DÍAZ y OLIVA, de la ciudad de Asunción por igual período de tiempo a partir de su finalización.

Que, por Nota/MEC/DC N° 397/2020, se solicita a la firma SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., representada por el Ing. Luis Fernando Dumot M. su conformidad o no para seguir alquilando el inmueble en la calle ITURBE N° 891 ESQ. MANUEL DOMÍGUEZ, a esta Cartera de Estado a fin de proceder a realizar los trámites administrativos tendientes a la renovación del Contrato N° 18/2020 por igual periodo de tiempo a partir de su finalización de conformidad al Art. 47 de la Ley N° 2051/03 y en concordancia a la Res. DNCP N° 1494/2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles y el proceso de renovación.

Que, por Nota de fecha 05/08/2020, la firma SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., representada por el Ing. Luis Fernando Dumot M., manifiesta su interés de continuar alquilando las oficinas ubicadas en la planta baja, 2do., 3er.y 4to. Piso del Edificio Sudamérica, situado en la calle ITURBE N° 891 ESQ. MANUEL DOMÍGUEZ, de la ciudad de Asunción por igual período de tiempo a partir de su finalización.

Que, por Nota/MEC/DC N° 396/2020, se solicita a la nucleación de CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERÍAS Y FIDEERIAS, representado por el Sr. Gabino Dagogliano Morín, su conformidad o no para seguir alquilando el inmueble en la calle PIRIBEBUY N° 270., a esta Cartera de Estado a fin de proceder a realizar los trámites administrativos tendientes a la renovación del Contrato N° 20/2020 por igual periodo de tiempo a partir de su finalización de conformidad al Art. 47 de la Ley N° 2051/03 y en concordancia a la Res. DNCP N° 1494/2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles y el proceso de renovación.

Que, por Nota de fecha 24/07/2020, la nucleación de CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERÍAS Y FIDEERIAS, representado por el Sr. Gabino Dagogliano Morín, manifiesta su conformidad para seguir arrendando el inmueble

Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Director
Dirección de Contrataciones - MEC

ubicado en la calle PIRIBEBUY N° 270, de la ciudad de Asunción por igual período de tiempo a partir de su finalización.

Que, por Memorándum DLC Nº 02/2020 de fecha 11/08/2020, el Departamento de Locación y Capacitación de la DC, solicita el parecer jurídico del Departamento de Asesoría Jurídica de la Dirección de Contrataciones, a efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales vigentes a modo de iniciar el proceso de renovación de locación de inmuebles para asiento de las distintas dependencias del MEC, identificado como: "ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MEC", ID N° 355.976.

CUESTIONES QUE PLANTEA

La primera cuestión que plantea es la factibilidad de iniciar el proceso de Renovación de las Locaciones mencionadas y si los mismos se ajustan 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 ligar 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 fomentara 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".*

Específicamente el artículo 47° se refiere a las renovaciones de los contratos estableciendo que: *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con*

Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

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, 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".*

En el artículo 8° de la Resolución mencionada se establece *"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".*

Su artículo N° 9 establece que: *"Los documentos que deben remitirse para los casos de renovación de Contratos de Locación son: a) Dictamen justificativo en los terminos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Articulo 47 de la Ley N° 2051/2003.-b) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la Renovación del Contrato.-c) ....."*

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

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 antecedente 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 ella presta.

Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

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 están previstos los procesos de renovación de los contratos de locación, siempre y cuando en primer lugar sea beneficiosa a los intereses institucionales, hasta por dos periodos contractuales consecutivos y sin que las clausulas 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, el pedido de renovación cuenta con todos los requisitos para proseguir los tramites, por lo que el pedido **resulta de interés superior, y público.**

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Ciencias, en el PGN 2020 no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda garantizar el correcto funcionamiento de las unidades solicitantes de esta Cartera de Estado.

Las dependencias mencionadas se encuentran habitando los inmuebles en cuestión, por lo que sería muy onerosa la búsqueda y contratación de otras estructuras para las locaciones, por lo que generarían costos muy elevados para la readecuación, y nuestro presupuesto no contempla esta posibilidad.

Hay que tener en cuenta además 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 esas dependencias ministeriales. Por otro lado, todas las unidades y/o dependencia han dado su conformidad de continuar habitando y cumpliendo funciones en los inmuebles citados con las mismas condiciones.

Es importante destacar que se ha solicitado la reprogramación del PAC, a fin de establecer que las partidas a ser aplicadas al periodo presupuestario 2020 es por un valor total de (Gs. 340.664.700), y el restante será aplicado al siguiente Ejercicio Fiscal 2021 por una la suma de (Gs. 454.219.600), como se detallan a continuación:

Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

N°	Locador	Contratos N°	Cantidad para el Ejercicio fiscal 2020	Cantidad para el Ejercicio fiscal 2021	Unidad de medida	Costo unitario (IVA incluido)	Costo Ejercicio fiscal 2020	Costo Total
1	SUDAMÉRICA INMOBILIARIA.	18/2020	3	4	Meses	46.094.400	138.283.200	322.660.800
2	CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERÍAS Y FIDEERIAS.	20/2020	3	4	Meses	26.400.000	79.200.000	184.800.000
3	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA.	19/2020	3	4	Meses	41.060.500	123.181.500	287.423.500

El Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) no prevé edificaciones para asiento de estas dependencias, considerando que esta Cartera de Estado se encuentra incluida en las obras de oficinas del Gobierno, donde se ubicara su sede una vez culminada, lo que necesariamente traerá la re ubicación de dependencias de la misma.

CONCLUSION

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera que en estos términos resulta factible iniciar el proceso de la Renovación de los Contratos de la Locación de Inmueble Determinado N° 03/2019, "ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MEC", ID N° 355.976, por el periodo de 7 meses a partir de la firma del contrato correspondiente, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello. 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 llamado a renovación de los contratos de la Locación de Inmueble Determinado, mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes conforme a la normativa legal vigente.

ABG. GUSTAVO ADOLFO RIQUELME G.
ASESORÍA JURÍDICA D.C.

LIC. MARIO BENITEZ ROMERO
DIRECTOR - DIRECCION DE CONTRACIONES

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

Visión: Institución que brinda educación integral de calidad basada en valores éticos y democráticos, que promueve la participación, inclusión e interculturalidad para el desarrollo de las personas y la sociedad.