DICTAMEN MEC/DC/AJ N°40/2021

Ref. ***VIABILIDAD DE RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN SUSCRIPTOS EN EL MARCO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/2020 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL INEE", ID N° 373.260.***

Asunción, 12 de Octubre de 2021.

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 a las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 14/2021, suscrito con la señora Hyun Young Lee de Oh, en fecha 20 de enero de 2021, referente al Inmueble ubicado en la calle Pa í Pérez N° 1991 c/ Teniente Garay de la ciudad de Asunción.

Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 15/2021, suscrito con la señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 20 de enero de 2021, referente al Inmueble ubicado en la calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción.

Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 16/2021, suscrito con la señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, en fecha 20 de enero de 2021, referente al Inmueble ubicado en la calle Piribebuy N° 754 c/ Ayolas de la ciudad de Asunción.

Memorándum DAGA N° 720 y N° 736, remitido por la Dirección Administrativa, a través de los cuales remite el Memorándum INEE N° 549/2021 de fecha 30 de setiembre de 2021, Exp. N° 229.381, del Instituto Nacional de Evaluación Educativa, a través del cual emite su conformidad para permanecer en el inmueble alquilado, ubicado en las calles Paí Pérez N° 1991 c/Tte. Garay de la ciudad de Asunción; por su parte, mediante el Memorándum DI N° 837/2021 de fecha 06 de octubre de 2021, Exp. N° 232.238 la Dirección de Infraestructura remite la conformidad para la renovación del Contrato N° 15/2021 para el alquiler del inmueble situado en la calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción.

Memorándum DAGA N° 648/2021, remitido por la Dirección Administrativa a través del cual remite los antecedentes de la propuesta de reubicación de la dependencia Dirección de

Relaciones Gremiales en el inmueble situado en las calles Piribebuy N° 754 c/ Alberdi de la Ciudad de Asunción, propiedad de la Sra. Cecilia Navarrete Gutiérrez, correspondiente a la Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 16/2021, teniendo en cuenta la reubicación informada y estando actualmente el inmueble desocupado, se sugiere que esa instancia realice los trámites necesarios tendientes a la renovación del mencionado contrato.

Nota de fecha 04 de octubre de 2021, remitido por la señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, a través de la cual manifiesta su conformidad para proceder a realizar los trámites administrativos tendientes a la renovación de la Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 15/2021, referente al Inmueble situado en la calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción y de la Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 16/2021, referente al Inmueble situado en la calle Piribebuy N° 754 c/ Ayolas de la ciudad de Asunción.

Nota de fecha 07 de octubre de 2021, remitida por la señora Edith E. Risdon Dutli, de la inmobiliaria TRAFUL Bienes Raíces, a través de la cual manifiesta su conformidad para proceder a realizar los trámites administrativos tendientes a la renovación de la Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 14/2021, referente a la Locación del Inmueble situado en la calle Pa í Pérez N° 1991 c/ Tte. Garay, del Barrio San Vicente de la ciudad de Asunción.

Memorándum DLC N° 158/2021 de fecha 08 de octubre de 2021, a través del cual, 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 la segunda renovación de locación de inmuebles para usufructo del MEC, ID N° 373.260, de acuerdo al siguiente cuadro:

N°	DESCRIPCION	LOCATARIO	DIRECCION DEL INMUEBLE	DEPENDENCIAS	CANTIDAD MESES	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	N° DE CONTRATO	VIGENCIA
1	LC N° 03/2020 ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL INEE ID N° 373.260	Cecilia Navarrete Gutiérrez	Piribebuy N° 454 e/ Alberdi – Cuidad de Asunción	Dirección de Infraestructura, Comisión Nacional de Bilingüismo	10	49.600.000	496.000.000	LC 15/2021	10 meses - 01/11/2021 a 31/08/2021
			Piribebuy N° 754 e/ Ayolas – Cuidad de Asunción	Dirección de Relaciones Gremiales	10	7.900.000	79.000.000	LC 16/2021	10 meses - 01/11/2021 a 31/08/2021
		HYUN YOUNG LEE	Pa i Pérez N° 1991 c/ Tte. Garay – Cuidad de Asunción	Dirección General del Instituto Nacional de Evaluación Educativa INEE	10	25.200.000	252.000.000	LC 14/2021	10 meses - 01/11/2021 a 31/08/2021

Abg. Gustavo A. ...
Jefe de Asesoría Jurídica
Direccion de Contrataciones - MEC

CUESTIÓN PLANTEADA.

Con relación a los antecedentes expuestos, la cuestión que plantea guarda relación referente a la viabilidad para iniciar el proceso de la Segunda Renovación de los contratos en el marco de la Locación mencionada, 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 puede 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, 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, 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 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 renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos 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*".

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…*".

Abg. Gustavo M. Pinto
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

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 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.

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 los contratos de locaciones, 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. En los contratos que nos ocupan, se pueden observar que los montos mensuales de los mismos han disminuido en relación a los últimos contratos suscriptos, lo que significa una condición más beneficiosa para esta Cartera de Estado. Igualmente se cuenta con las conformidades de todas las partes, en continuar arrendando sus inmuebles por un plazo de diez meses. La normativa establece igualmente que los procesos deben ser iniciados antes de los vencimientos, y cómo podemos ver entre los antecedentes, los contratos se encuentran vigentes a la fecha, por lo que podemos afirmar que 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 2021 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.

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 esa dependencia ministerial. Por otro lado, las dependencias han dado su conformidad para seguir habitando y

Abg. Gustavo A. [illegible]
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

cumpliendo funciones en los inmuebles citados, además de que los mismos se adecuan a las necesidades institucionales.

El Ministerio de Educación y Ciencias 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 ubicará su sede una vez culminada, lo que necesariamente traerá la reubicación de dependencias de la misma.

CONCLUSIÓN

En base a los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera que no existen impedimentos jurídicos para iniciar el proceso de la Segunda Renovación de los siguientes Contratos:

- Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 14/2021, suscrito con la señora Hyun Young Lee de Oh, referente al Inmueble ubicado en la calle Pa í Pérez N° 1991 c/ Teniente Garay de la ciudad de Asunción.

- Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 15/2021, suscrito con la señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, referente al Inmueble ubicado en la calle Piribebuy N° 454 c/ Alberdi de la ciudad de Asunción.

- Primera Renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 16/2021, suscrito con la señora Cecilia Navarrete Gutiérrez, referente al Inmueble ubicado en la calle Piribebuy N° 754 c/ Ayolas de la ciudad de Asunción.

Todos estos contratos fueron suscriptos en el marco del llamado a Locación de Inmueble N° 03/2020 ***"ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL INEE", con ID N° 373.260***, y la renovación de los mismos será por un periodo de 10 meses a partir de la firma de los contratos correspondientes, 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 proceso de la Segunda Renovación de los mencionados contratos, mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes, conforme a la normativa legal vigente.

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

Lic. Mario Benítez Romero, *Director*
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencia (MEC)