DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 55/2021.

Ref.: VIABILIDAD DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE, SUSCRIPTO CON LA FIRMA LA PONDEROSA S.A., EN EL MARCO DEL LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 02/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO EDUCATIVO" CON ID N° 373.224.

Asunción, 06 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

- **Contrato de Locación de Inmueble N° 13/2020**, suscrito con la firma La Ponderosa S.A. en fecha 26 de febrero de 2020, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2020, a través del cual se alquila el inmueble individualizado con Cta. Cte. Catastral N° 10.0402.21, situado en la calle Presidente Franco N° 981/3/5 casi Avda. Colón, Identificado como finca 12 del Distrito de la Encarnación de la Ciudad de Asunción.

- **Primera Renovación de Contrato de Locación de Inmueble N° 12/2021**, suscrito con la firma La Ponderosa S.A. en fecha 20 de enero de 2021, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021.

- **Memorándum DGDE N° 872/2021**, remitido por la Dirección General de Desarrollo Educativo, por la cual otorga su parecer favorable para seguir alquilando el inmueble locado durante el periodo 2022.

- **Nota de fecha 26 de noviembre de 2021**, a través de la cual la firma La Ponderosa S.A. presenta su propuesta para seguir alquilando al MEC el inmueble de su propiedad.

- **Memorándum DLC N° 231/2021**, remitido por el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones, a través del cual solicita la emisión de un dictamen jurídico a fin de dar inicio a las gestiones correspondientes para la renovación del contrato respectivo de acuerdo al siguiente cuadro:

Elmar Deggeller Hom
Director
Dirección de Contrataciones

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

N°	DESCRIPCION	LOCATARIO	DIRECCION DEL INMUEBLE	DEPENDENCIAS	CANTIDAD MESES	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	Nº DE CONTRATO	VIGENCIA
1	LC N° 02/2020 "Alquiler de Edificio para la Dirección General de Desarrollo Educativo" ID N° 373.224	LA PONDEROSA S.A.	Pdte. Franco N° 981/3/5 casi Avda. Colón, de la Ciudad de Asunción	Dirección General de Desarrollo Educativo	12	20.000.000	240.000.000	LC 12/2021	12 meses - 01/01/2022 a 31/0122022

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 del Contrato de Locación de Inmueble, suscrito en el marco del proceso ***LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 02/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO EDUCATIVO" CON ID N° 373.224***, y si la misma se ajusta a las normativas legales que rigen la materia. Se debe igualmente determinar si el inmueble seleccionado es el único 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, 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, 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° 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 renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos…".*

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595 21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

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 el inmueble 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 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, el pedido de renovación cuenta con todos los requisitos para proseguir los trámites, por lo que el pedido resulta de interés superior, y público.

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 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

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

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

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 N° 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, resulta más beneficiosa a los intereses institucionales.

En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, 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 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 dicha dependencia ministerial. Por otro lado, la Dirección General correspondiente ha otorgado su conformidad para continuar habitando y cumpliendo funciones en el inmueble citado con las mismas condiciones.

Por otra parte, se cuenta con la conformidad de las partes, en continuar arrendando por un periodo de doce meses y con un costo mensual inferior al inicialmente pactado del Inmueble individualizado con Cta. Cte. Catastral N° 10.0402.21, situado en la calle Presidente Franco N° 981/3/5 casi Avd. Colón, Identificado como finca 12 del Distrito de la Encarnación de la Ciudad de Asunción.

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 la Segunda Renovación del Contrato de Locación de Inmueble suscrito con la firma LA PONDEROSA S.A. en el marco de la LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 02/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO EDUCATIVO", con ID N° 373.224, por el periodo de 12 meses a partir de la firma del contrato correspondiente, por hallarse cumplidos los requisitos esenciales para ello, de acuerdo al siguiente cuadro;

N°	DESCRIPCION	LOCATARIO	DIRECCION DEL INMUEBLE	DEPENDENCIAS	CANTIDAD MESES	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	VIGENCIA
1	LC N° 02/2020 "Alquiler de Edificio para la Dirección General de Desarrollo Educativo" ID N° 373.224	LA PONDEROSA S.A.	Pdte. Franco N° 981/3/5 casi Avda. Colón, de la Ciudad de Asunción	Dirección General de Desarrollo Educativo	12	20.000.000	240.000.000	12 meses - 01/01/2022 a 31/0122022

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.

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595 21) 497178
www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

Se eleva el presente dictamen a fin de solicitar la autorización para el inicio del proceso de la Segunda Renovación del Contrato de la Locación del Inmueble propiedad de la firma La Ponderosa S.A., 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)

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Estrella – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy