DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 105/2022

***Ref.*: VIABILIDAD PARA INICIAR EL PROCESO DE LA PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO SUSCRIPTO CON LA FIRMA MABRO S.A., EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2021 *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC EDIFICIO INTERNACIONAL EL FARO AD REFERENDUM"* - ID N° 388.065.**

Asunción, 15 de noviembre de 2022.

OSCAR STARK ROBLEDO, Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Presente.

Nos dirigimos 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 las consideraciones que se detallan a continuación;

ANTECEDENTES

Contrato de Locación de Inmueble N° 18/2021, suscripto con la firma MABRO S.A., en fecha 19 de mayo de 2021, referente al inmueble ubicado en la calle Gral. Díaz N° 521 e/ 14 de Mayo y 15 de Agosto de la ciudad de Asunción.

Memorándum DGGDP N° 2161/2022 de fecha 08 de agosto, a través del cual, la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal, remite el Memorándum DCP N° 784/2022 de la Dirección de Control de Personal, en la cual remite el informe de conformidad con el usufructo del edificio Internacional El Faro, ubicada en la calle General Díaz entre 14 de mayo y 15 de agosto.

Memorándum DAGA N° 621/2022, de fecha 16 de agosto, a través del cual, el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa remite la conformidad para el usufructo de las oficinas, y además adjunta el Memorándum DGGDP N° 2161/2022 de la Dirección General de Desarrollo de Personal, a través del cual remite conformidad emitida por la Dirección de Control de Personal.

Nota de fecha 18 de agosto de 2022, a través del cual, la firma MABRO S.A. a través de su representante legal, otorga su conformidad para la renovación del

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones

Yazeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

contrato de locación de inmueble, por 24 meses, estableciendo la suma mensual del alquiler en Gs. 25.168.000 (Guaranies veinticinco millones ciento sesenta y ocho mil), IVA y Expensas Comunes incluidos.

Memorándum DLC N° 252/2022 de fecha 02 de noviembre de 2022, a través del cual, el Departamento de Locación y Capacitación de la Dirección de Contrataciones solicita la emisión de un dictamen para la primera renovación del Contrato de Locación de Inmueble N° 18/2021, suscripto con la firma MABRO S.A., en el marco del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2021** ***"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC EDIFICIO INTERNACIONAL EL FARO AD REFERENDUM"*** **- ID N° 388.065**, el cual se encuentra próximo a vencer, de acuerdo al siguiente cuadro;

N°	ID	DESCRIPCIÓN	LOCADOR	IMPORTE MENSUAL	PERIODO 2023	PERIODO 2024	MONTO TOTAL	VIGENCIA
1	388.065	LC N° 01/2021 LOCACIÓN DE INMUEBLE	MABRO S.A.	25.168.000	302.016.000	302.016.000	604.032.000	LC 24 meses 01/01/2023 a 31/12/24

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 SUSCRIPTO CON LA FIRMA MABRO S.A., EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2021** ***"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC EDIFICIO INTERNACIONAL EL FARO AD REFERENDUM"*** **- ID N° 388.065,** para el año **2023 - 2024,** y si la misma se ajusta a las normativas legales que rigen de la materia.

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:

Abg. Gustavo A. Brizuela G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella - Piso 13
Tel: (595 21) 497-468 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy
uoc@mec.gov.py

- La Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" en su título cuarto, capítulo segundo, sección tercera establece los procedimientos específicos para la locación del inmueble. En su Art. 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 sujetarán al procedimiento de licitación pública, aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a la adjudicación directa".*

  Específicamente en 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.*

- Por su parte en el Decreto N° 2992/2019, en su capítulo VI de Contrataciones Especiales, Sección I se refiere a la Locación de Inmuebles, específicamente en su Artículo 98 estableciendo que: *"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.", Establece en su artículo 20° que: *"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 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.".*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Por Resolución MEC N° 186 de fecha 17 de mayo de 2021, el Director General de Administración y Finanzas, fue autorizado a suscribir el Contrato de

Abg. Gustavo A. Rio
Jefe de Asesoría
Dirección de Contrataciones

Omar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Locación de Inmueble N° 18/2021 con firma MABRO S.A., en el marco del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2021** ***"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC EDIFICIO INTERNACIONAL EL FARO AD REFERENDUM"*** **- ID N° 388.065**, para alquiler de un inmueble, ubicado en la calle General Díaz entre 14 de mayo y 15 de agosto de nuestra Ciudad Capital, con CTA. CTE. CTRAL. N° 10-0443-09/04-01,02,03,04, oficinas 1,2,3 y 4 con 7 cocheras que totalizan 1.163 metros cuadrados, con una vigencia de 24 meses, el cual fenece en fecha 31 de diciembre de 2022, por lo que se hace necesario iniciar los trámites administrativos a fin de proceder a la primera renovación del Contrato suscripto.

Con relación al procedimiento de la primera 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 para 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, y en este caso, la renovación pretendida se basa en los mismos términos del contrato original, por lo que podemos afirmar que cumple con los requisitos establecidos en la normativa.

Por otra parte, se cuenta con la conformidad de las partes en continuar arrendando el inmueble para los años 2023 y 2024, y se encuentra sujeto a disponibilidad presupuestaria para los siguientes ejercicios fiscales, por lo que se dan las condiciones para seguir adelante con el proceso administrativo de renovación del Contrato suscripto en este marco.

En cuanto a la relación costo - beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Ciencias, en el PGN 2022 y en su proyección para el PGN 2023, no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda organizar el correcto funcionamiento de las diferentes dependencias que utilizan el inmueble en cuestión. 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

En base a todas las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones expresadas en el presente dictamen, es parecer de esta Dirección,

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

Elmar Deggeller Horn
Director
Contrataciones

que no existe ningún tipo de impedimento jurídico para iniciar el proceso de la Primera Renovación del siguiente Contrato:

N° DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN - ID	LOCADOR - RUC	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL	VIGENCIA
CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE N° 18/2021	LC 01/2021 LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC EDIFICIO INTERNACIONAL EL FARO - AD REFERENDUM ID N° 388.065	MABRO S.A. RUC: 80020379-8	General Díaz N° 521 entre 14 de mayo y 15 de agosto - Ciudad de Asunción	25.168.000	302.016.000	12 meses 01/01/2023 a 31/12/2023

El Contrato de **LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 18/2021** fue suscripto en el marco del proceso de **"LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2021 *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DEPENDENCIA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS CONEC EDIFICIO INTERNACIONAL EL FARO - AD REFERENDUM"* - ID N° 388.065"** con la firma MABRO S.A. , por hallarse cumplido los requisitos esenciales para ello, y nuevamente reúne los requisitos legales para la firma de la Primera Renovación del Contrato una vigencia de 12 meses, desde el 01 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. Se eleva el presente dictamen a fin de solicitar la autorización del inicio del proceso de la Primera Renovación del mencionado contrato, mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes, conforme a la normativa legal vigente.

Es nuestro dictamen.

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

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

Elaborado por: Wilfrido Aranda.

Verificado por: Gustavo Riquelme.

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella - Piso 13
Tel: (595 21) 497-468 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy
uoc@mec.gov.py