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° 41/2020.

Ref. VIABILIDAD DEL LLAMADO A *LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS Nº 06/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC", ID Nº 377.281.*

Asunción, 22 de Octubre de 2020.

Señor
Econ. ALEJANDRO DUARTE, 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 Dependencia, en base a las documentaciones tenidas a la vista y a las consideraciones que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

Por Memorándum de fecha 13 de agosto de 2020, remitido al Director Administrativo del MEC, el señor Blás Sachelaridi Benítez, oferta en alquiler un inmueble de su propiedad, ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Coronel Oviedo.

Por Memorándum DAGA Nº 718 de fecha 17 de agosto de 2020, el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa, dependiente de la Dirección Administrativa, solicita se inicien los trámites tendientes al llamado, y remite la siguiente documentación: Nota Nº 485/2020 de fecha 13/08/2020, por la cual la Dirección Departamental de Educación del Dpto. de Caaguazú informa la terminación del contrato de locación del inmueble ocupado por dicha dependencia en la ciudad de Cnel. Oviedo; y, Memorándum DGTCEEBYEM Nº 1332/2020 de fecha 14/08/2020, remitido por la Dirección General del Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media, por el cual comunica la no conformidad de permanencia en el inmueble ocupado por la misma, y solicita un nuevo lugar para sus dependencias.

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

Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

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

Por Nota de la Firma Pro Link Paraguay S.A de fecha 20 de agosto de 2020, oferta en alquiler un inmueble, propiedad del Edificio Mont Parnasse, ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital.

Por Memorándum DI N° 860/2020, de fecha 23 de setiembre de 2020, la Dirección de Infraestructura remite informe técnico referente a verificación de Inmueble propiedad de Pro Link, haciendo salvedad a algunas recomendaciones para su locación.

Por Memorándum DI N° 862/2020, de fecha 23 de setiembre de 2020, la Dirección de Infraestructura remite informe técnico referente a verificación de Inmueble propiedad de Blas Saechelaridi Benitez, haciendo salvedad a algunas recomendaciones para su locación.

En fecha 05 de octubre de 2020, el señor Chin Ming Lee, Representante legal de la firma Pro Link Paraguay S.A., remite una Nota a través de la cual manifiesta su conformidad y compromiso en cuanto al cumplimiento en tiempo y forma de las recomendaciones solicitadas para su locación.

En fecha 06 de octubre de 2020, el señor Blas Saechelaridi Benítez remite una Nota a través de la cual manifiesta su conformidad y compromiso en cuanto al cumplimiento en tiempo y forma de las recomendaciones solicitadas para su locación.

Posteriormente, a través del Memorándum DGTCEEBYEM N° 17/2020, la Directora General de la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media remite al Director General de Administración y Finanzas, su conformidad y ratifica el pedido realizado por su predecesor, otorgando el parecer favorable de contratación de locación del inmueble ubicado en Ayolas 1028 (Edificio Mont Parnese) a nombre de la firma PRO LINK Paraguay S.A., ampliando el arrendamiento del espacio físico del pedido inicial.

En fecha 12 de octubre de 2020, la firma Pro Link Paraguay S.A. remite una Carta de Oferta de Arrendamiento de Departamentos, ampliando la oferta inicial de fecha 20 de agosto de 2020.

En fecha 14 de octubre de 2020 a través del Memorándum DI N° 947/2020, la Dirección de Infraestructura remite Informe Técnico de verificación del Edificio para Dirección General de Tercer Ciclo de la EEB y EM del MEC, dejando la siguiente recomendación "Se recomienda el alquiler para la D.G del 3er Ciclo del EEB y la EM".

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

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

A través del Memorándum DLC N° 48/2020 recibido en fecha 19 de Octubre de 2020, el Departamento de Locación y Capacitación de la DC, solicita el parecer jurídico y remiten adjunto cuadro explicativo de la locación, la cual se detalla a continuación:

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA USUFRUCTO DEL MEC", ID Nº 377.281						
BLÁS SACHELARIDI BENÍTEZ						
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio / Distrito /Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio total
1	Alquiler de Inmueble para la Dirección Departamental de Educación del Dpto. de Caaguazú	Juana Carrillo c/ Fabian Ojeda	MES	12	5.500.000	66.000.000
2	Garantía de Alquiler	N/A	MES	1	5.500.000	5.500.000
TOTAL						71.500.000

PRO LINK PARAGUAY S.A						
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio / Distrito /Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio total
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DEL TERCER CICLO DE LA EBB Y LA EDUCACIÓN MEDIA DGTCEEB Y EM	AYOLAS 1028	MES	12	69.000.000	828.000.000
2	Garantía de Alquiler	N/A	MES	1	69.000.000	69.000.000
TOTAL						897.000.000

El proceso se encuentra programado en el Plan Anual de Contrataciones del Ministerio de Educación y Ciencias, con ID N° 377.291, y cuenta igualmente con Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 460/2020 de fecha 02 de Octubre de 2020, por la suma de Gs. 174.450.000 (Guaraníes ciento setenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta mil).

Descripción de los Locales;

PRO LINK PARAGUAY S.A.

El Edificio en cuestión está ubicado en la zona céntrica de la ciudad de Asunción consta de 2 bloques o torres, unidos por una caja de servicios (ascensores, escalera) la parte a alquilar totalizan 10 pisos utilizables además de; Baños, cocheras en planta baja,

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

cuenta con los servicios básicos de luz y agua y un segundo nivel disponible para la Dirección General del 3er Ciclo de la EBB y EM, en 14 unidades con una superficie total de 1894.06 m2 acorde a las necesidades de espacio físico, de fácil acceso y de seguridad que se requiere, cuenta con los elementos de juicio suficiente para considerar conveniente a los intereses institucionales del inmueble en cuestión

A) Torre A: cuenta con 10 unidades -B): cuenta con 10 unidades se oferta 6 pisos contiguos

Planta baja:

Accesos peatonal principal a las torres A y B - acceso y salida de emergencia (PCI), Acceso vehicular: dos accesos 1er nivel para apartamentos y 2do. Nivel (10 unidades) propuesta para la D.G. del 3er Ciclo de la EBB y EM , sala de recepción amplia.

Azotea:

Libre y transitable, Pisos del 1er al 10mo Piso, 20 apartamentos totales, 2 por piso Diseñado para apartamentos oficinas con área de servicios salida de emergencia. Se oferta 14 unidades que serían 24 oficinas individuales, 12 oficinas dobles, 24 baños los cuales 12 quedan en una oficina independiente, Seria así uso de 160 funcionarios como máximo. Cuenta con PCI y aprobación de planos municipales.

BLAS SACHELARIDI

El edificio en cuestión está ubicado en la zona céntrica de la ciudad Caaguazú consta de un inmueble, cuenta con Baños, estacionamiento y los servicios básicos de luz y agua, disponible para la Dirección Departamental de Educación de Caaguazú con una superficie total de 300m2 acorde a las necesidades de espacio físico, de fácil acceso y de seguridad que se requiere, suficiente para albergar a los funcionarios del Ministerio de Educación y Ciencias, y además la dificultad de localizar otro inmueble en la zona, acorde con las necesidades en cubrir satisfactoriamente, por lo cuenta con los elementos de juicio suficiente para considerar conveniente a los intereses institucionales del inmueble en cuestión.

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

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

CUESTIONES QUE PLANTEA

La primera cuestión que plantea es la factibilidad de iniciar el proceso de locación de los inmuebles mencionados, 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 alquilar los mismos contra la posibilidad de adquirir los inmuebles.

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 a**rtículo 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".*

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.- *En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. 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.".*

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

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

Por su parte, la Resolución DNCP N° 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".*

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 tendrán 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, pedagógicas 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 locación que se pretende iniciar, se puede perfectamente amparar en lo que establecen las normas jurídicas mencionadas, puesto que están previstos los procesos de contratos de locación, siempre y cuando en primer lugar sea beneficiosa a los intereses institucionales, son los únicos que en la actualidad pueden satisfacer las necesidades institucionales, según los informes técnicos y no se cuenta con el presupuesto suficiente para la adquisición de inmuebles.

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

Vista la necesidad institucional existente, en cuanto a la cantidad necesaria de edilicias propias, para dar comodidad a funcionarios y el público en general

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

Lic. Roberto Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

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

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

que acuden a estas dependencias ministeriales, se hace preciso efectuar el llamado de referencia, teniendo en cuenta, primeramente que las ofertas presentadas cumplen y reúnen las condiciones necesarias para el desarrollo de las funciones actuales tanto de la Dirección Departamental de Educación del Departamento de Caaguazú y de la Dirección General del Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media, conforme a los informes de verificación realizados por la Dirección de Infraestructura y por otro lado, cuenta con las conformidades de las Instancias responsables que habitarán dichos inmuebles.

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera oportuno iniciar los procedimientos tendientes al llamado de **"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA USUFRUCTO DEL MEC", ID N° 377.281"**, por el periodo de 12 meses a partir de la firma del contrato.

CONCLUSION

Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera pertinente iniciar los procedimientos administrativos necesarios a fin de llevar adelante el proceso de *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC"*, ID N° 377.281, 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;

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA USUFRUCTO DEL MEC", ID Nº 377.281						
Blás Sachelaridi Benítez						
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio / Distrito /Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio total
1	Alquiler de Inmueble para la Dirección Departamental de Educación del Departamento de Caaguazú	Juana Carrillo c/ Fabian Ojeda -	MES	12	5.500.000	66.000.000
2	Garantia de Alquiler	N/A	MES	1	5.500.000	5.500.000
TOTAL						71.500.000

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

Lic. María Benítez Romero
Directora
Dirección de Contrataciones - MEC

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

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

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

PRO LINK PARAGUAY S.A						
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio / Distrito /Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio total
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DEL TERCER CICLO DE LA EBB Y LA EDUCACIÓN MEDIA DGTCEEB Y EM	AYOLAS 1028	MES	12	69.000.000	828.000.000
2	Garantía de Alquiler	N/A	MES	1	69.000.000	69.000.000
TOTAL						897.000.000

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 *LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS Nº 06/2020 "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC", ID Nº 377.281*, mediante Resolución Ministerial, e iniciar los trámites administrativos correspondientes conforme a la normativa legal vigente.

Es nuestro dictamen, salvo mejor parecer.

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

LIC. MARIO BENITEZ ROMERO
DIRECTOR - DIRECCION DE CONTRACIONES