Asunción, 01 de noviembre del 2022.

DICTAMEN CAC N° 130 /2022

DALILA NOEMI ZARZA PAREDES,
Coordinadora General
Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos
Ministerio de Educación y Ciencias (MEC)
Presente:

Ref.: Solicitar inicio de proceso para la renovación de contratación de alquiler, en el marco del llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO" – ID N° 404.776.

Tengo el agrado de dirigirme a **Usted**, a fin de elevar el presente parecer, con relación a la solicitud de renovación de alquiler en el marco del llamado LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO"– ID N° 404.776, conforme a los siguientes datos:

CONTRATO	EMPRESA	FIRMA DEL CONTRATO	PERIODO	VIGENCIA DEL CONTRATO	MONTO ADJUDICADO IVA incluido
N° 1/2022	PRESTO S.A	11/04/2022	Nueve (9) meses	01/04/2022 hasta 31/12/2022	Gs. 170.910.000
N° 2/2022	NATURA S.A	27/05/2022	Doce (12) meses	01/01/2022 hasta 31/12/2022	Gs. 924.000.000
N° 3/2022	ROSALINA ORUE PORTILLO	27/05/2022	Doce (12) meses	01/01/2022 hasta 31/12/2022	Gs. 48.000.000

Por Memorándum CAG N° 409/2022 de fecha 25 de agosto de 2022 la Coordinación de Apoyo a la Gestión, remite a la Coordinación General de la UEPP la solicitud de parecer sobre extensión de alquiler de inmueble para oficinas y depósito, ID N° 404.776.

Mediante Memorándum CAG N° 455/2022 de fecha 19 de septiembre de 2022 la Coordinación de Apoyo a la Gestión remite a la Coordinación de Adquisiciones y Contrataciones, la solicitud para dar inicio a los procedimientos y cumplimientos legales para la Renovación de Contratos, atendiendo a la vigencia y fenecimiento de contratación de alquiler de oficinas y depósito.

La Coordinación de Apoyo a la Gestión como administrador del contrato, ha elaborado la justificación de la renovación en los siguientes términos: "…*La Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos (UEPP), como órgano de apoyo del Ministerio de Educación y Ciencias (MEC), y por intermedio de su Coordinación de Apoyo a la Gestión, que tiene como objetivo permitir una mayor eficiencia y eficacia en el uso de los recursos y en consecuencia una mejora en la ejecución de los Programas y Proyectos aprobados por el Fondo, busca la manera de garantizar el cumplimiento de los*

Abog. Miguel Angel Benitez
Jefe Interino
Dpto. de Contratos y Garantías
UEPP/MEC

Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos
Gral. Díaz c/ Hernandarias (Edif. Natura)
Tel. (595 21) 452380/2
Asunción - Paraguay

fines educativos establecidos en la política educativa nacional". Dentro de los fines misionales de esta Unidad, los recursos que conforman el proyecto "Apoyo Operativo para la Ejecución de los Programas y Proyectos del MEC financiados por el FEEI" corresponden a los gastos operativos disponibles de los programas y proyectos que cuentan con asignaciones para la asistencia financiera, con el fin de mejorar la ejecución de los programas y proyectos del MEC financiados por el FEEI, considerando que se podrá concentrar recursos operativos de diferentes programas y proyectos a su cargo y con ello poder administrar y coordinar los mismos de una forma más oportuna y eficiente con las distintas instancias Misionales del MEC a todo el territorio nacional de la República. En la actualidad, la UEPP se encuentra administrando 10 (diez) Programas/Proyectos, y el plazo de duración difieren según la ejecución, naturaleza, necesidad y finalidad de los mismos. En tal sentido, en el Programa de Anual de Contrataciones (PAC) para el ejercicio fiscal del 2023 del Programa de Apoyo Operativo para la ejecución de Programas y Proyectos del Ministerio de Educación y Ciencias financiados por el Fondo de Excelencia de la Educación y la Investigación, dependiente del Ministerio de Educación y Ciencias, cuenta con las previsiones presupuestarias y los recursos financieros necesarios para honrar dicha obligación en tal concepto, bajo el Objeto de Gasto 250 del Clasificador Presupuestario, Programado en el Componente 2 (C2) "Apoyo Logístico y Servicios" bajo la descripción de "Alquiler de Depósito/Oficina", con un monto disponible de Gs. 1.214.280.000 (Guaraníes mil doscientos catorce millones doscientos ochenta mil) para enfrentar dicho compromiso, y en el Componente: 4 Monitoreo Externo y Rendición de Cuentas, en la Actividad: 4.1 Monitoreo Externo y Rendición de Cuentas, la Sub actividad: 4.1.1 Monitoreo Externo y Rendición de Cuentas DEFEEI, bajo el Objeto de Gasto: 251, Actividad obra: 4, una parte para la cobertura asignada a dicho compromiso. Para el efecto, se busca asegurar el arrendamiento de un inmueble determinado (Edificio NATURA, ROSALINA ORUE Y PRESTO S.A.) y las instalaciones necesarias correspondientes (Alquiler de Depósito/Oficinas) para la locación de Oficinas de la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos, para el ejercicio fiscal 2023. Que, para el desarrollo de las actividades de la UEPP, existe una necesidad real de contar con instalaciones aptas para el asiento de sus oficinas, distribuidas en Coordinaciones y Departamentos, conforme al pedido de la Coordinación de Apoyo a la Gestión. Que, el Edificio Natura y Depósito, en el cual se encuentran en funcionamiento de la UEPP, sito en las calles Gral. Díaz y Hernandarias, del Barrio Dr. Gaspar Rodríguez de Francia, Distrito La Encarnación, cuyo contrato finaliza 31 de diciembre del 2022, resulta óptima en consideración a la cercanía y al acceso al mismo de forma rápida y fácil, además que las instalaciones resultan adecuadas para seguir desarrollando las tareas de las dependencias en cuestión. Asimismo, el Edificio PRESTO S.A. ubicada en la Avda. Juan E'Oleary entre Jejuí e Ygatimi, de la ciudad de Asunción, cuyo contrato también finaliza 31 de diciembre del 2022cuenta con las mismas condiciones y comodidades para el funcionamiento de la Coordinación de Proyectos de Infraestructura, dependiente de la Unidad. Que, se justifica el pedido de Renovación de dichos Contratos a fin de evitar la gestión de una probable mudanza y traslado de muebles y equipos, la readaptación y reinstalación de artefactos complementarios y todos aquellos gastos que implicarían los traslados, así como el tiempo y demás factores, además de los trámites diarios a ser realizados, como acondicionamiento de las instalaciones del edificio, para el buen funcionamiento de la Unidad. Teniendo en cuenta que, por el volumen de los equipos, materiales, cableado y las instalaciones del sistema informático con los que cuenta las demás oficinas en el edificio, una posible mudanza resultaría muy onerosa en recursos económicos y tiempo, atentándose contra los

Abog. Miguel Angel Benítez
Jefe Interino
Dpto. de Contratos y Garantías
UEPP / CAC / MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Unid. Ejec. de Prog. y Proy.
Coord. de Adq. y Contrataciones
Asunción - Paraguay

principios de economía y eficiencia establecidos en el Artículo 42 de la Ley N2 2.051/03 "De Contrataciones Públicas". Asimismo, se garantiza que la presente convocatoria y su respectiva Especificaciones Técnicas se encuentran en cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, de manera a brindar condiciones mínimas para el cumplimiento de los objetivos establecidos a esta actividad. Acerca de la relación costo - beneficio respecto a la construcción o adquisición de un inmueble, la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos, no dispone de los recursos suficientes programados para la construcción o la adquisición de un inmueble propio de similares características, ni cuenta con el espacio suficiente en el MEC Central para albergar los departamentos de las distintas Coordinaciones, Depósito y archivo. Que, realizando un breve análisis de costo beneficio entre las opciones de adquirir un inmueble o arrendar; la oferta realizada por la firma propietaria del edificio donde se encuentran instaladas las oficinas, también se observa que resulta más conveniente para los intereses de la UEPP la opción de arrendar ya que no se dispone de recursos para la construcción o adquisición de inmueble propio, de característica similar, el cual es elemento de juicio suficiente para considerar conveniente a los intereses de la Institución la contratación de locación del inmueble. Por tanto, esta Coordinación (C.A.G) de la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos del MEC, considera que se encuentran justificados los motivos para la Renovación de Locación de Inmueble Determinado, pudiéndose avanzar en los procedimientos administrativos ante las distintas instancias correspondientes a fin de obtener un Contrato de Locación entre las partes, dentro del cumplimiento de las disposiciones legales inherentes establecidos en los artículos 20 y 21 de la Resolución DNCP N° 4441/21 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/202…1".

En fecha 05 de setiembre del 2022 la Coordinación de Adquisiciones y Contrataciones mediante las siguientes Notas CAC N° 647, 648, y 649, solicita a las firmas NATURA S.A., ROSALINA ORUE, PRESTO S.A. brinden su conformidad para la renovación de los Contratos.

En fecha 07 de octubre del 2022, el Sr. Juan Carlos Acuña, representante legal de la firma NATURA S.A., - Contrato N° 2/2022 y la Sra. Rosalina Orue Portillo - Contrato N° 3/2022, manifiestan por escrito su conformidad para la renovación de los contratos suscritos por el término de 12 (doce) meses. Asimismo, la propietaria de la firma Presto S.A., la Señora Belén Cartes en fecha 13 de octubre del 2022, manifiesta por escrito su conformidad favorable para la renovación del Contrato N° 1/2022 por el término de 9 (nueve) meses.

Ahora bien, la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas ", en su Art 47 dispone: *"…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…"*.

Abog. Miguel Angel Benítez
Jefe Interino
Dpto. de Contratos y Garantías
UEPP / CAC / MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Unidad Ejecutora de Prog. y Proy.
Coord. de Adq. y Contrataciones
Asunción - Paraguay

Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos
Gral. Díaz c/ Hernandarias (Edif. Natura)
Tel: (595 21) 452380/2
Asunción - Paraguay

El Decreto Reglamentario N° 2992/2019, en su Artículo 98 - Locación de inmuebles, estipula lo siguiente: "*...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...*".

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*", en su Artículo 20 Renovación de contrato, estipula: "*...El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 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...*".

En consecuencia, habiéndose analizado los documentos contenidos en el presente expediente, fundado en el **Memorándum CAG N° 455/2022** de la Coordinación de Apoyo a la Gestión y en las normativas transcriptas, en atención al CONTRATO N° 1/2022 suscrito con la firma PRESTO S.A., CONTRATO N° 2/2022 suscrito con la firma NATURA S.A y el CONTRATO N° 3/2022 suscrito con la firma ROSALINA ORUE PORTILLO como resultado del llamado a LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO"- ID N° 404.776, se recomienda a la Coordinación General: **AUTORIZAR LA RENOVACIÓN DE ALQUILER DE INMUEBLES, salvo mejor parecer,** conforme al siguiente cuadro:

CONTRATO N° 1/2022 - PRESTO S.A. - RUC N° 80054878-7								
Ítem	**Descripción del Bien**	**Domicilio Distrito Localidad**	**Cta. Cte. Catastral N° y Finca N°**	**Total de Metros cuadrados**	**Vigencia del Contrato**	**Periodo**	**Precio unitario (IVA incluido)**	**Precio Total (IVA incluido)**
3	Locación de Inmueble para Oficina	Juan E Oleary entre Jejui y Manduvira del Distrito de la Encarnación de la ciudad de Asunción	10-0485-02 /691	240 m2	01/01/2023 al 30/09/2023	9 meses	18.990.000	170.910.000

Abog. Miguel Angel Benítez
Jefe Interino
Dpto. de Contratos y Garantías
UEPP / CAC / MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Unid. Ejec. de Prog. y Proy.
Coord. de Adq. y Contrataciones
Asunción - Paraguay

Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos
Gral. Díaz c/ Hernandarias (Edif. Natura)

Tel: (595 21) 452380/2
Asunción - Paraguay

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

CONTRATO N° 2/2022 - NATURA S.A. - RUC N° 80048629-3								
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cta. Cte. Catastral N° y Finca N°	Total de Metros cuadrados	Vigencia del Contrato	Periodo	Precio unitario (IVA incluido)	Precio Total (IVA incluido)
1	Locación de Inmueble para Oficina	General Díaz y Hernandarias del Distrito de la Encarnación de la ciudad de Asunción	10-0429-02 /1202	1453 m2	01/01/2023 al 31/12/2023	12 meses	77.000.000	924.000.000

CONTRATO N° 3/2022 - ROSALINA ORUE PORTILLO - RUC N° 458028-1								
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio/Distrito/ Localidad	Cta. Cte. Catastral N° y Finca N°	Total de Metros cuadrados	Vigencia del Contrato	Periodo	Precio unitario (IVA incluido)	Precio Total (IVA incluido)
2	Locación de Inmueble para Deposito	General Díaz y Hernandarias del Distrito de la Encarnación de la ciudad de Asunción	10-0429-03 /2700	104,78 m2	01/01/2023 al 31/12/2023	12 meses	4.000.000	48.000.000

Atentamente.

Abog. Miguel Angel Benítez
Jefe Interino
Dpto. de Contratos y Garantías
UEPP / CAC / MEC

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Unid. Ejec. de Prog. y Proy.
Coord. de Adq. y Contrataciones
Asunción - Paraguay

Abog. SIXTO MILCIADES RIVAS LAGUARDIA
Coordinador Interino
Coordinacion de Adquisiciones
y Contrataciones
UEPP/CAC/MEC

Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos
Gral. Díaz c/ Hernandarias (Edif. Natura)

Tel: (595 21) 452380/2
Asunción - Paraguay