Asunción, 29 de diciembre del 2021.

DICTAMEN CAC N° 186 /2021

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

Ref.: Locación de Inmueble Determinado "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO" - AD REFERENDUM - ID N° 404.776.

Tengo el agrado de dirigirme a **Usted**, a fin de elevar el presente dictamen, con relación a la **Locación de Inmueble Determinado N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO" - AD REFERENDUM - ID N° 404.776,** conforme a los siguientes términos:

El **artículo 44** de la **Ley N° 2051/03** "De Contrataciones Públicas", dispone: *"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 las disposiciones de la adjudicación directa".*

El **Decreto N° 2992/2019** "Por el cual se reglamenta la Ley N° 2051/2003, "De Contrataciones Públicas", y su modificatoria la Ley N° 3439/2007", establece en su **artículo 98** lo siguiente: *"Locación de inmuebles. 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"*

El **Art. 1° de la Resolución DNCP N° 2113/21** establece: *"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 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".* Acompaña al expediente el **Memorándum CAG N° 311/2021** de fecha 25 de noviembre del 2021 de la Coordinación de Proyectos de Apoyo a la Gestión, y otros como el Memorándum **CAG N° 200/2021 y 208/2021.**

El presente proceso se inicia mediante el **Memorándum C.A.G. N° 311/2021**, de fecha 25 de noviembre de 2021 remitido por la Coordinación de Proyecto de Apoyo a la Gestión por el cual solicita el llamado para Alquiler de Inmuebles para Oficinas y Depósito mencionando entre otras: *"...remitir las especificaciones técnicas, para dar inicio al proceso de contratación de Alquiler de Oficina y Depósito de manera consolidada".*

Que, la solicitud del procedimiento en cuestión trajo consigo el **Dictamen Técnico** del requirente, del cual se transcribe cuanto sigue: *"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 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 Republica. En la actualidad, la UEPP se encuentra administrando 8 (ocho) Programas/Proyectos, y el plazo de duración se diferencian 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 2022 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 quedaría sujeto al Anteproyecto del Presupuesto para el Ejercicio Fiscal 2022, en el Objeto de Gasto 251 "Alquiler de Edificios y Locales", las previsiones presupuestarias y los recursos financieros necesarios para honrar dicha obligación en tal concepto, Programado en el Componente 2 (C2) "Apoyo Logístico y Servicios" bajo la descripción de "Alquiler de Depósito/Oficina", con un monto disponible de Gs. 1.199.880.000 (Guaraníes Un mil ciento noventa y nueve millones ochocientos ochenta mil). Para el efecto, se busca asegurar el arrendamiento de 3 (tres) inmuebles determinados (Edificio Natura, Rosalina Orué Portillo y Presto S.A.), para la locación de Oficinas de la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos, para el ejercicio fiscal 2022, que servirán para el desarrollo eficiente 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, en cuanto al canon mensual, se cuenta con un precio referencial proporcional a lo disponible, provista por las firmas Natura S.A., Rosalina Orué Portillo y Presto S.A., de conformidad a las ofertas de locación al Ministerio de Educación y Ciencias, para arrendar los inmuebles por el término de 12 (doce) meses. 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*

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS - Unid. Ejec. de Prog. y Proy. y Cooperación - Cood. de Adq. y Comunicaciones - Asunción - Paraguay

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; 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 de los inmuebles. 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 Locación de los Inmuebles, pudiéndose avanzar en los procedimientos administrativos ante las distintas instancias correspondientes a fin de obtener un Contrato de Locación entre las partes, una vez asignados los créditos presupuestarios para el ejercicio fiscal, previo cumplimiento de las disposiciones legales inherentes".

En cumplimiento a los requerimientos del **artículo 8 de la Resolución DNCP N° 2113/2021**, teniendo a la vista los antecedentes documentales, se expone cuanto sigue:

a) **La individualización de cada inmueble a ser arrendado**: Los inmuebles se encuentran ubicados sobre la calle Gral. Díaz entre Hernandarias y Don Bosco y Juan E. O´leary entre Jejuí y Manduvirá de la Ciudad de Asunción, Departamento Capital, con Cta. Cte. Ctral. N° 10-0429-02 Finca N° 1202, Cta. Cte. Ctral. N° 10-0429-03 Finca N° 2700 y Cta. Cte. Ctral. N° 10-0485-02 Finca N° 691; con superficie de terreno de 1453 m2, 104,78 m2 y 240 m2, propiedad de Natura S.A con R.U.C. N° 80048629-3, Rosalina Orué Portillo con R.U.C. N° 458028-1 y Presto S.A. con R.U.C. N° 80054878-7, respectivamente.

b) **La Justificación:** El Edificio Natura y Rosalina Orué Portillo, en el cual se encuentran las oficinas de la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos, sito en las calles Gral. Díaz y Hernandarias, del Barrio Dr. Gaspar Rodríguez de Francia, Distrito La Encarnación, y la de Presto S.A., sito en Juan E. O´leary entre Jejui y Manduvirá, se encuentran situadas en lugares óptimos en consideración a **la cercanía de estos Inmuebles en relación al Edificio Central del MEC**, pudiendo contar con acceso al mismo de forma rápida y fácil en virtud a la cercanía, además que las instalaciones resultan adecuadas para seguir desarrollando las tareas de las dependencias en cuestión que forman parte de la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos del MEC.

c) **El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías**: De conformidad a los valores aproximados que se están percibiendo en concepto de alquiler de estos tipos de inmuebles los precios del alquiler de Inmuebles para Oficinas y Depósitos en las ubicaciones mencionadas se pueden considerar normales en relación al mercado de locaciones, por ende,

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

los montos de los cánones mensuales previstos pueden ser aceptados. Por lo que con esto queda garantizado el cumplimiento del principio de Economía y Eficiencia.

d) **El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles:** Verificado el Informe de Condición de Dominio en el mismo se observa que los inmuebles a ser alquilados no poseen ningún impedimento para ser objeto de contratación.

e) **Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa:** Se verifica documentación presentada por los representantes de los Inmuebles que emitieron la Carta Oferta en donde se acreditan que los inmuebles no adeudan impuestos municipales ni ningún otro tributo inherente.

f) **La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03:** En cumplimiento de la norma prescripta en cuanto a los directivos de los oferentes, no se ha encontrado objeción alguna.

g) **Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019":** Los oferentes han presentado la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos.

En base a lo expuesto en este Dictamen, esta Coordinación de Adquisiciones y Contrataciones, salvo mejor parecer, sugiere autorizar, aprobar y adjudicar el procedimiento de selección de inmuebles determinados para los Lotes 1 y 2 por el plazo de 12 meses, a partir del 1 de enero del año 2022, y para el Lote 3 por el plazo de 9 meses a partir del 1 de abril del año 2022 en el marco del llamado **Locación de Inmueble Determinado N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO" - AD REFERENDUM - ID N° 404.776** conforme al siguiente detalle:

Propietario: NATURA S.A. - RUC N° 80048629-3								
Lote	Descripción del Bien	Domicilio/Distrito/Localidad	Cta. Cte. Catastral N° y Finca N°	Total de Metros cuadrados	Unidad de Medida	Cantidad	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	Mes	12	77.000.000	924.000.000

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

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

Propietaria: ROSALINA ORUE PORTILLO - RUC N° 458028-1								
Lote	Descripción del Bien	Domicilio/Distrito/Localidad	Cta. Cte. Catastral N° y Finca N°	Total de Metros cuadrados	Unidad de Medida	Cantidad	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	Mes	12	4.000.000	48.000.000

Usufructuario: PRESTO S.A. - RUC N° 80054878-7								
Lote	Descripción del Bien	Domicilio/Distrito/Localidad	Cta. Cte. Catastral N° y Finca N°	Total de Metros cuadrados	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio Total (IVA incluido)
3	Locación de Inmueble para Oficina	Juan E O'Leary entre Jejui y Manduvira del Distrito de la Encarnación de la ciudad de Asunción	10-0485-02 /691	240 m2	Mes	9	18.990.000	170.910.000

Atentamente.

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
Coordinación de Adquisiciones
y Contrataciones
UEPP/CAC/MEC