Asunción, 30 de octubre del 2023.

DICTAMEN N° 137/2023

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

Ref.: solicitud de inicio de proceso para renovación de contratación de alquiler en el marco del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/2021 "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 propuesta de renovación de 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:

CONTRATO	EMPRESA	FIRMA DEL CONTRATO	PERIODO	VIGENCIA DEL CONTRATO	MONTO ADJUDICADO IVA incluido
N° 02/2022	Natura	27/05/2022	Doce (12) meses	01/01/2023 hasta 31/12/2023	924.000.000
N° 03/2022	Rosalina Orue Portillo	27/05/2022	Doce (12) meses	01/01/2023 hasta 31/12/2023	48.000.000

Por Memorándum CAG N° 384/2023 de fecha 03 de octubre de 2023 la Coordinación de Apoyo a la Gestión, remite a la Coordinación General de la UEPP la solicitud de parecer sobre la extensión de alquiler de inmueble para oficinas y depósito, ID N° 404.776.

Que, el pedido tiene su origen en el Memorándum C.A.G. N° 407/2023 de fecha 17 de octubre del año 2023 emitida por la Coordinación de Apoyo Operativo del que se extrae algunas consideraciones: *"...a quienes corresponda, a fin de solicitar el inicio de gestiones respecto a la extensión de contratos suscritos mediante Licitación – ID N° 404776..."*.

El referido Memorándum contiene 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*

Elaborado por: Miguel Ángel Benítez F. **Revisado por: Miguel Ángel Benítez F.**

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 para la Excelencia de la Educación y la Investigación (FEEI) 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 República. En la actualidad, la UEPP se encuentra administrando 08 (ocho) 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", 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 también a cubrir dicho compromiso. Para el efecto, se busca asegurar el arrendamiento de un inmueble determinado (Edificio NATURA) y las instalaciones necesarias correspondientes para la locación de Oficinas de la Unidad Ejecutora de Programas y Proyectos, para el ejercicio fiscal 2024. 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...". Asimismo, el Edificio NATURA ubicada en la Avda. Gral Díaz esquina Hernandarias, de la ciudad de Asunción, cuyo contrato también finaliza 31 de diciembre del 2023, resulta óptima en consideración a la ubicación geográfica y acceso al mismo, de forma rápida y fácil, cuenta con las mismas condiciones y comodidades para el funcionamiento de las distintas Coordinaciones de Programas/Proyectos, dependiente de la Unidad. ***Que, se justifica el pedido de Renovación de Contrato 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, el reacondicionamiento de las instalaciones del edificio, para el buen funcionamiento de la Unidad, así como el tiempo y demás factores, además de los trámites diarios a ser realizados****. Teniendo en cuenta que, por el volumen de los equipos, materiales, cableado, y las*

Elaborado por: Miguel Ángel Benítez F. **Revisado por: Miguel Ángel Benítez F.**

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 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 beneficia dicho procedimiento. 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 renovación 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° 2113/2021".

En tal sentido, prosiguiendo con los tramites en fecha 18 de octubre de 2023, mediante **Notas UEPP Nros. 888 y 890/2023** se ha solicitado a las firmas Natura S.A. y Rosalina Orue Portillo Emprendimientos Inmobiliarios, se sirvan brindar su conformidad para las renovaciones que nos ocupa.

En fecha 20 de octubre de 2023, el Presidente de la firma NATURA S.A. el Sr. Juan Carlos Acuña, manifestó por escrito su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 02/2022. Haciendo lo mismo en fecha 28 de octubre de 2023, la firma Rosalina Orue Portillo Emprendimientos Inmobiliarios respecto del Contrato N° 03/2022.

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..."*

Elaborado por: Miguel Ángel Benítez F. **Revisado por: Miguel Ángel Benítez F.**

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 N° 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos períodos 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 407/2023** de la Coordinación de Apoyo a la Gestión y en las normativas transcriptas, el Departamento de Contratos y Garantías dependiente de la Coordinación de Adquisiciones y Contrataciones recomienda a la Coordinación General de esta Unidad Ejecutora proseguir con los trámites para la renovación de los contratos de alquiler, en el marco de llamado a LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITO" – ID N° 404.776, **salvo mejor parecer,** conforme al siguiente cuadro:

CONTRATO	EMPRESA	FIRMA DEL CONTRATO	PERIODO	VIGENCIA DEL CONTRATO	MONTO ADJUDICADO IVA incluido
N° 02/2022	Natura	27/05/2022	Doce (12) meses	01/01/2023 hasta 31/12/2024	924.000.000
N° 03/2022	Rosalina Orue Portillo	27/05/2022	Doce (12) meses	01/01/2023 hasta 31/12/2024	48.000.000

Atentamente

Elaborado por: Miguel Ángel Benítez F. **Revisado por: Miguel Ángel Benítez F.**