DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Asunción, 10 de setiembre de 2010

SEÑOR MINISTRO
PHIL LUIS ALBERTO RIART
Ministerio de Educación y Cultura
PRESENTE:

La Dirección General de Administración y Finanzas; a través de la Unidad Operativa de Contrataciones, del Ministerio de Educación y Cultura, se dirige respetuosamente al Señor Ministro a los efectos de elevar a su consideración el proyecto de Resolución "***POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DE ESTE MINISTERIO A INICIAR EL LLAMADO Y ADJUDICACION DE LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA Y LA LOCACION DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES DEL ESTADO CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN N° 59/07 DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS, Y SE AUTORIZA A LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS RESPECTIVOS***"

En el presente dictamen se exponen los argumentos legales, técnicos y procedimentales que acreditan la necesidad de realizar dicho llamado bajo la modalidad de Contratación de adjudicación Directa de Locación de Inmuebles establecida en la Resolución N° 59/07 por la cual se reglamenta el procedimiento, se establecen los criterios y se dispone la modalidad de Adjudicación Directa para la Locación de Bienes Inmuebles, establecidas en el articulo 44° de la Ley 2051/03.

Procedemos al estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio de la locación, considerando los siguientes aspectos:

1. **MONTO DEL CÁNON MENSUAL:** Los locales objeto del procedimiento que se inicia, tienen el siguiente costo que se pasa a exponer:

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL LOCADOR	COSTO MENSUAL	GASTO ADMINISTRATIVO	MESES	TOTAL EJERCICIO 2010 *IVA INCLUIDO*
EVELIO BECKELMANN	31.000.000		6	186.000.000
SRA. DE INSFRAN	4.725.000		6	28.350.000
VICTOR INSFRAN	1.200.000		6	7.200.000
SUDAMERICA SA.	11.182.500		6	67.095.000

MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA * Unidad Operativa de Contrataciones

PARAGUAY TODOS Y TODAS

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Presidencia de la República del Paraguay

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL LOCADOR	COSTO MENSUAL	GASTO ADMINISTRATIVO	MESES	TOTAL EJERCICIO 2010 *IVA INCLUIDO*
TOMAS LOPEZ CABALLERO	6.300.000	10.200.000	6	48.000.000
URSULA LOPEZ	2.500.000		6	15.000.000
AS SA. COMERCIAL	4.000.000		6	24.000.000
VICENTE GADEA	2.000.000		6	12.000.000
ERNESTO ZILLICH	9.100.000		6	54.600.000
PAGO FACIL SA.	6.500.000		6	39.000.000
JOSE BOGARIN	18.000.000		6	108.000.000
RIEDER SA.	15.750.000		6	94.500.000
HECTOR SAMANIEGO	3.150.000		6	18.900.000
BUENA SUERTE SA.	13.860.000		6	83.160.000
RAUL SAPENA BRUGADA	17.850.000		6	107.100.000
LAURA YALUK	12.000.000		6	72.000.000
MALLECINA SA.	15.000.000		6	*90.000.000*
ALANA SRL	29.400.000		6	176.400.000
EDIFICIO FLEMING SA.	37.750.000		3	113.250.000
PLG SA.	63.102.375		5	315.511.875
PLG SA.	63.102.375		11 DÍAS	23.137.543
MABRO SA.	9.975.000		6	59.850.000
JUAN VILLALBA	11.000.000		6	66.000.000

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL LOCADOR	COSTO MENSUAL	GASTO ADMINISTRATIVO	MESES	TOTAL EJERCICIO 2010 *IVA INCLUIDO*
INMOBILIARIA STA. ELISA	11.050.000		4	44.200.000
CONO SRL	9.935.000		4	39.740.000
ARCALLANA SA	26.000.000		3	78.000.000
ARCALLANA SA	26.000.000		11 DÍAS	9.533.337
GLADYS IBARROLA	58.800.000		6	529.200.000
ERCIDA RENAULT	17.325.000		6	103.950.000
EL COMERCIO PARAGUAYO SA	2.500.000		6	15.000.000
ADOLFO GRAU	24.840.000		12	298.080.000
INTERFASE COMUNICACIONAL SA	36.500.000		12	438.000.000
EDIF ESMELDA – JUAN AGUIRRE	9.550.000		6	57.300.000
ININCO SA	3.150.000		8	25.200.000
CENTRO DE PANADEROS	9.500.000		6	57.000.000
PEDRO CACERES BRUM	30.000.000	45.715.000	3 MESES, 16 DIAS	151.715.002
CAJA DE JUBILACIONES	19.550.000	2.346.000	6	119.646.000
TOTALES				**3.775.618.757**

Por los montos en concepto de locación mensual consignado precedentemente, puede ser aplicado el procedimiento de adjudicación directa, dispuesto en el artículo 44° de la Ley, teniendo en cuenta que la Ley de Contrataciones Públicas y la misma Resolución N° 59/07 establecen que para la aplicación del procedimiento de licitación pública, los cánones mensuales deben ser superiores a los 1.000 jornales mínimos mensuales, los cuales no son alcanzados en este caso por la suma que se viene abonando en la actualidad en tal concepto.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA * REPÚBLICA DEL PARAGUAY * Unidad Operativa de Contrataciones

2. 2.1. RELACIÓN COSTO BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO, CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE.

2.1.1. EDIFICIO BECKELMANN. El local utilizado, tiene un costo mensual de **G. 31.000.000.- (IVA Incluido)**, donde cuenta con un Edificio con siete pisos con entrada de estacionamiento para vehículos, aire acondicionado, baños, oficinas alfombradas, cortinados, mamparas, cuenta con ascensor y extintores de fuego por cada piso, área de servicio independiente, los cuales en su conjunto satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.2. SRA. DE INSFRAN. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 4.725.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para las oficinas en buen estado, con sanitario, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.3. ARQ. VICTOR INSFRAN. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 1.200.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada como sala del Conservatorio Nacional de Música.

2.1.4. SUDAMERICA SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 11.182.500.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con un segundo y tercer piso para las oficinas con dos baños en cada oficina por piso en perfectas condiciones y una oficina en el tercer piso con tres baños con sus instalaciones en perfecto estado, que son las características edilicias requeridas.

2.1.5. TOMAS LOPEZ CABALLERO. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 6.300.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.6. URSULA LOPEZ PERRENS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 2.500.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones en perfectas condiciones, que son las características edilicias requeridas.

2.1.7. AS. SA. COMERCIAL. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 4.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

2.1.8. VICENTE HECTOR GADEA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 2.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas amplias y sus respectivos baños con las características requeridas por Ministerio para el asiento de sus oficinas.

2.1.9. ING. ZILLICH. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.100.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas amuebladas disponibles con sus respectivas instalaciones en buen estado y funcionando, que satisfacen las necesidades requeridas.

2.1.10. PAGO FACIL SA. El local utilizado para asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 6.500.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas instaladas que satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.11. JOSE BOGARIN. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 18.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada.

2.1.12. RIEDER & CIA. El local utilizado por las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 15.750.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

2.1.13. HECTOR SAMANIEGO. El local utilizado para las oficinas de esta Cartera de Estado, tiene un costo mensual de **G. 3.150.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con salones, en buen estado, con sanitarios, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.14. BUENA SUERTE SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 13.860.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones adecuadas, conexiones sanitarias, luz eléctrica, teléfono, características requeridas para el asiento de sus oficinas.

2.1.15. RAUL SAPENA BRUGADA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 17.850.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas con Aires Acondicionados, sanitarios y un kichinette en perfectas condiciones, instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

2.1.16. LAURA YALUK. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 12.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada como asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura

2.1.17. MALLECINA SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 15.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.18. ALANA SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 29.400.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para

ser utilizada.

2.1.19. EDIFICIO FLEMING SA. El local utilizado para las oficinas del Conservatorio Nacional de Música, tiene un costo mensual de **G. 37.750.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.20. PLG SA. El local utilizado para depósito de los Kits Escolares, tiene un costo mensual de **G. 63.102.375.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con sus respectivos servicios y áreas comunes, que reúnen las condiciones requeridas por la Institución para la guarda temporal de esos artículos.

2.1.21. MABRO SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.975.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones para las oficinas con baños en perfectas condiciones, y aires acondicionados en los ambientes, que son las características edilicias requeridas.

2.1.22. JUAN VILLALBA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 11.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada como oficinas de la institución.

2.1.23. INMOBILIARIA STA. ELISA SA. El local utilizado para las oficinas del MEC, tiene un costo mensual de **G. 11.050.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con sus respectivos servicios y áreas comunes, que reúnen las condiciones requeridas por la Institución.

2.1.24. CONO SRL. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.935.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

2.1.25. ARCALLANA SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 26.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas, sanitario y un kichinette perfectas condiciones, instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

2.1.26. GLADYS IBARROLA. Los locales utilizados, tienen un costo mensual de **G. 58.800.000.- (IVA Incluido)**, donde cuenta con varios Edificios con pisos con estacionamiento para vehículos, aire acondicionado, baños, oficinas alfombradas, cortinados, mamparas, cuenta con ascensor y extintores de fuego por cada piso, los cuales en su conjunto satisfacen las necesidades de la Institución.

2.1.27. ERCIDA RENAULT. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 17.325.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las

instalaciones totalmente remozadas, con sanitarios y equipos de A.A, características requeridas para ser utilizado como Dependencias del Ministerio de Educación y Cultura.

2.1.28. EL COMERCIO PARAGUAYO SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 2.500.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada como oficinas de la Dependencias del Ministerio de Educación y Cultura.

2.1.29. ADOLFO GRAU. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 24.840.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones adecuadas, con sanitarios, características requeridas para ser utilizado como Dependencias del Ministerio de Educación y Cultura.

2.1.30. INTERFASE COMUNICACIONAL SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 36.500.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones para las oficinas, con sanitarios en condiciones, espacios amplios que son las características edilicias requeridas.

2.1.31. EDIFICIO ESMELDA. El local utilizado para las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.550.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas con muebles incrustados en la pared, sanitario y un kitchenette en perfectas condiciones, instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

2.1.32. ININCO SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 3.150.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con oficinas amplias y sus respectivos baños con las características requeridas por Ministerio para el asiento de sus oficinas.

2.1.33. CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERIAS Y FIDEERIAS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.500.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones para las oficinas con baños en perfectas condiciones, que son las características edilicias requeridas.

2.1.34. PEDRO CACERES BRUM. El local utilizado para las oficinas de esta Cartera de Estado, tiene un costo mensual de **G. 30.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con sus respectivos servicios y áreas comunes, que reúnen las condiciones requeridas por la Institución.

2.1.35. CAJA DE JUBILACIONES DE EMPLEADOS DE BANCOS Y AFINES. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 19.550.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones adecuadas, con sanitarios y equipos de A.A, características requeridas para ser utilizado como Dependencias del MEC.

2.2 En primer término se debe tener en cuenta que una manera de proceder a la adquisición de un bien inmueble, es por el procedimiento establecido en la Ley Nº 2051/03 "De

Contrataciones Públicas", que en su artículo 43 dispone: "*Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional...*". Esto implica que el procedimiento para la adquisición de inmuebles por parte del Ministerio de Educación y Cultura está supeditado a la aprobación por parte del Poder Legislativo a través de una Ley o bien realizar un procedimiento de contratación si se cuenta con disponibilidad presupuestaria para ello.

2.3 El costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentra el deposito supra mencionado es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, en este caso, para el objeto del Gasto **510 "ADQUISICIÓN DE INMUEBLES"** y eventualmente en caso de introducción de mejoras o construcciones, en el objeto del gasto **520 "CONSTRUCCIONES"**, en instancias del Ministerio de Hacienda y posteriormente en el Poder Legislativo, tanto en el caso de incorporar el requerimiento en el anteproyecto de presupuesto institucional o en caso de solicitar una ampliación de créditos presupuestarios.

2.4 Finalmente y optando ante cualquiera de las alternativas señaladas en los puntos anteriores, las mismas conllevan tiempos considerables que demandan los trámites administrativos, y mientras son sustanciados necesariamente deben funcionar dichas oficinas por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable suscribir los contratos de locación hasta tanto se concluya otro proceso o modalidad de adquisición.

3. CAPACIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA CONTRATAR CON EL ESTADO. Los propietarios de los inmuebles objeto del presente dictamen, no se encuentran inhabilitados para contratar con el estado, pues no se hallan incursos en ninguna de las prohibiciones e inhabilidades establecidas en el artículo 40 de la Ley 2051/03.

4. CONCLUSIÓN. Considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la adquisición de inmuebles a favor del Ministerio de Educación y Cultura, o la construcción de la misma, la Unidad Operativa de Contrataciones, considera oportuna y recomienda la locación de los inmuebles mencionados ut supra para el Ministerio de Educación y Cultura a tenor de las fundamentaciones hechas en este dictamen.

En tal sentido, la Resolución que regula el procedimiento para la locación de inmueble por parte de los organismos y entidades del sector público, establece que el análisis y evaluación sobre la conveniencia de renovar los contratos de locación contra la posibilidad de adquirir nuevos inmuebles a favor de la institución.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA · Unidad Operativa de Contrataciones

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones mencionadas en el presente dictamen, la Dirección General de Administración y Finanzas mediante la Unidad Operativa de Contrataciones del Ministerio de Educación y Cultura, sugiere que por vía de una resolución del Ministro, se autorice a aplicar los procedimientos de Adjudicación Directa de Locación de Inmuebles, y la Locación de Inmuebles entre Entidades, conforme a los argumentos esgrimidos precedentemente.

A tal efecto, cumplimos en remitir a su consideración el citado proyecto de Resolución, sugiriendo la suscripción del mismo, de acuerdo a las disposiciones legales que reglamentan las contrataciones y compras del sector público.

ECON. LUIS FREIRES PRIETO, Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones