Asunción, 16 de noviembre de 2011

SEÑOR MINISTRO
DR. VICTOR RIOS OJEDA
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 INMUEBLE – ALQUILER DE DEPOSITO PARA EL MEC, 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 EL CONTRATO RESPECTIVO***"

Ante la imperiosa necesidad de realizar el alquiler de un inmueble, propiedad de la firma ALPATEX S.A.C.I., localizado en la ciudad de Lambaré, en la calle Altos N° 211 esq. 29 de Setiembre, con acceso desde cualquier punto del país, para usufructo de Depósito, a ser utilizado para la guarda de los Kits escolares, mobiliarios e insumos en general, de la Institución.

MARCO LEGAL

El artículo 4° de la Res. N° 59/2007, en su parte pertinente prevé: "*...Cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretendan formalizar, deberán contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva, en el cual se consignará la relación* ***costo-beneficio*** *de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, así como los* ***fundamentos de la necesidad*** *de efectuar la misma, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. Del inmueble. Deberá contener además* ***todos los costos*** *relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar*".

RELACIÓN COSTO – BENEFICIO

De la sustancial diferencia entre el precio de compra y el de alquiler, surge manifiesto el beneficio de alquilar frente al de adquirir el inmueble, por lo que no caben mayores justificaciones. En consecuencia, no se justifica adquirir ese espacio, por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable suscribir el contrato de locación.

Abog. Gloria C. Nuñez de Escobar
Coordinadora UOC-MEC

FUNDAMENTOS DE LA NECESIDAD

Toda institución debe poseer un depósito amplio, en condiciones apropiadas, en el cual se habrán de custodiar los bienes patrimoniales de la entidad.

La necesidad se acentúa en esta época del año, dado que los llamados de "ADQUISICIÓN DE EQUIPAMIENTOS PARA AULAS TEMÁTICAS"; "ADQUISICIÓN DE CANASTA BÁSICA DOCENTES" y "ADQUISICIÓN DE CANASTA BÁSICA ALUMNOS" están prontos a ser adjudicados.

La provisión de los bienes a ser adquiridos en los llamados mencionados está prevista para el año próximo (2012), por lo que la necesidad del resguardo de los bienes hasta tanto no sean entregados a los beneficiarios amerita la contratación de un depósito, amplio y con las características del predio objeto de esta contratación.

El inmueble de referencia, es el que más se adecua a los requerimientos y necesidades del Ministerio de Educación y Cultura, en cuanto a seguridad; lugar seco y libre de humedad; con servicios básicos en perfectas condiciones; oficinas con ambientes refrigerados; accesibilidad en cuanto a la distancia de la institución y disponibilidad inmediata para su ocupación. Todo ello surge se desprende del Memorándum Nº 49 remitido por la Coordinación de Infraestructura, que forma parte del presente dictamen.

En la presente justificación se exponen los argumentos que acreditan la necesidad de realizar dicho llamado bajo la modalidad de Contratación de adjudicación Directa de Locación de Inmuebles. El presente proceso de contratación, como se verá, se ajusta plenamente a lo que dispone Resolución Nº 59/07, en la cual se establecen las reglas y procedimientos para la correcta aplicación del artículo 44º de la Ley 2051/03.

DETALLE DE LOS COSTOS DE LA CONTRATACIÓN

El local objeto de esta contratación tiene el siguiente costo que se pasa a exponer:

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL LOCADOR	COSTO	GASTO ADMINISTRATIVO (comisión inmobiliaria y garantía de depósito)	MESES	MONTO TOTAL
ALPATEX S.A.C.I.	45.000.000	67.500.000	1	112.500.000
TOTALES				**112.500.000.-**

Arq. Gloria C. Nuñez de Escobar
Coordinadora UOC-MEC

El valor mensual asignado para la presente locación permite la aplicación del procedimiento de adjudicación directa, dispuesto en el artículo 44° de la Ley, teniendo en cuenta que no se superan los 1.000 jornales mínimos mensuales.

MENSUALIDAD

En efecto, el espacio a ser utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo de **Gs. 45.000.000.- (IVA INCLUIDO)**

GASTOS ADMINISTRATIVOS.

GARANTÍA DE DEPÓSITO

Dentro del los gastos administrativo, tenemos una garantía equivalente al monto mensual de alquiler en concepto de depósito **Gs. 45.000.000. Esta suma** será devuelta al MEC una vez terminado el contrato y posterior a los sesenta días de entregado al propietario el inmueble.

COMISIÓN DE LA INMOBILIARIA

La comisión de la inmobiliaria forma parte del *Gasto Administrativo Inmobiliario.* Esta comisión asciende a **Gs. 22.500.000**; pagadera por única vez.

RESUMEN

En resumen, las mercaderías a ser recepcionadas son de grandes proporciones y éstas deben depositarse en algún lugar, al menos temporalmente. El inmueble a ser contratado reúne las características apropiadas, conforme a las recomendaciones técnicas de la Coordinación de Infraestructura.

El propietario del inmueble objeto del presente proceso, no se encuentra inhabilitado 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.

Considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevaría el inicio de un procedimiento para la implementación de otros procedimientos, la Unidad Operativa de Contrataciones, considera oportuna la locación del espacio mencionado ut supra para el Ministerio de Educación y Cultura.

Abog. Gloria C. Nuñez de Escobar
Coordinadora UOC-MEC

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones mencionadas en la presente justificación, 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 Inmueble – Alquiler de Depósito para el MEC, conforme a los argumentos esgrimidos precedentemente.

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

OTRAS CONSIDERACIONES

A mayor abundamiento, diremos que luego de haber recabado información de distintas inmobiliarias, consultando acerca de la disponibilidad o no de un inmueble que reúna las condiciones precisadas por el MEC, se verificó que dos de los predios ofrecidos (ICCI S.A. y PLG S.A.) superan el monto de 1000 jornales mínimos mensuales y otra de las inmobiliarias (EME CONSULTORA) consultadas indicó que no cuenta con ningún bien raíz de similares características.

ABOG. GLORIA NUÑEZ DE ESCOBAR, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones