Asunción, 19 de diciembre de 2011

DICTAMEN UOC

LOCACION AD REFERENDUM

PROCEDIMIENTO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES Nº 01/2012 – AD REFERENDUM, PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS ALQUILERES DE LOCAL PARA OFICINAS DEL PROGRAMA, ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y DEPÓSITO DE MUEBLES Y MATERIALES DIDÁCTICOS DE CONFORMIDAD AL ART. 44 DE LEY 2.051/03, CON FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB– ESCUELA VIVA II – CONVENIO DE PRÉSTAMO Nº 1880/BL-PR – MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA – BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO.

El responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones del **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB– ESCUELA VIVA II – CONVENIO DE PRÉSTAMO Nº 1880/BL-PR**, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 10° del Decreto Nº 21.909 reglamentario de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", realiza el presente dictamen justificatorio.

Que, en el anteproyecto de presupuesto para el ejercicio fiscal 2012 se detallan los rubros presupuestarios asignados al programa previéndose en el Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos" la disponibilidad necesaria para honrar las obligaciones asumidas en este concepto.

Que, para el desarrollo de las actividades del proyecto es necesario contar con instalaciones aptas para el asiento de las oficinas del mismo y que las mismas se encuentren en los alrededores de la sede central de Ministerio de Educación y Cultura y demás dependencias del estado, debido a los trámites diarios a ser realizados para el buen funcionamiento del programa y de los componentes del mismo. Las instalaciones a ser contratadas deben contar con los requisitos básicos de seguridad contra incendios de acuerdo a las leyes y ordenanzas municipales vigentes.

Que, de la misma manera se debe contar con un espacio físico adecuado para la correcta guarda de los bienes muebles y diversos materiales didácticos adquiridos por el Programa.

Que en este contexto se realizo un proceso de expresión de interés en el marco de precalificación de local para alquiler de depósito del programa.

Que dicho proceso contemplaba una evaluación basada en la metodología de micro localización y fue publicada por tres días corridos en un periódico de circulación nacional.

En este sentido, habiéndose cumplido el plazo otorgado para la presentación de propuestas se constato que no hubo ofertas. Ante esta situación y considerando la necesidad de contar con un depósito para la guarda de los materiales y bienes adquiridos por el programa surge la necesidad recontratar el inmueble contratado para el efecto durante el ejercicio fiscal 2011.

Que, de acuerdo con el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas" donde entre otros se establece: "*...los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual no 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 los disposiciones de la adjudicación directa".

Que, las actividades administrativas y técnicas del proyecto se realizan actualmente en los inmuebles detallados a continuación, con los siguientes costos actualizados para el ejercicio fiscal 2012:

EMPRESA	PISO	MENSUAL	IVA	TOTAL	MESES	DEPOSITO DE GARANTIA (*)	TOTAL ANUAL IVA INCLUIDO
PRISCA ORTIGOZA	4	9.047.619	452.381	9.500.000	12	23.077	114.023.077
PRISCA ORTIGOZA	5	9.047.619	452.381	9.500.000	12	23.077	114.023.077
PRISCA ORTIGOZA	6	8.571.429	428.571	9.000.000	12	358.904	108.358.904
PRISCA ORTIGOZA	COCHERAS	714.286	35.714	750.000	12	0	9.000.000
DANY MONGELOS	DEPOSITO	6.000.000	300.000	6.300.000	12	0	75.600.000
TOTAL GENERAL ANUAL (IVA INCLUIDO)							**421.005.058**

(*) El depósito de garantía corresponde a la diferencia entre la garantía ya abonada en contrataciones anteriores y el monto actualizado de la misma.-

Que, en el cuadro anterior se demuestra que la contratación en forma individual no excede del canon mensual de mil jornales mínimos como está estipulado para los llamados a licitación pública, y por ende se encuadra dentro de la adjudicación directa, así como lo estipula el Art. 3 de la Resolución UCNT 59/07.

Que, cabe aclarar que es conveniente la contratación de los citados inmuebles, teniendo en cuenta que, por el volumen de los equipos, materiales con lo que cuenta el programa, una posible mudanza resultaría muy onerosa en recursos económicos y en tiempo, atentándose contra los principios de economía y eficiencia establecidos en el Art. 4to. de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", teniendo en cuenta además que los mismos principios coinciden con las políticas del Banco Interamericano de Desarrollo,

Que, al ser este un Proyecto que cuenta con plazo de cumplimientos de metas y logro de los objetivos propuestos definido, no resulta beneficioso económicamente adquirir un inmueble para el desarrollo de las actividades administrativas del mismo.

Que realizado un breve análisis de costo beneficio entre las opciones de adquirir un inmueble o arrendar se observa que resulta más conveniente para los intereses del Proyecto la opción de arrendar conforme se observa a continuación:

ALQUILAR				COMPRAR			
FACTOR	BENEFICIO	COSTO	Rel.	FACTOR	BENEFICIO	COSTO	Rel.
Costo de alquiler (aproximado total de la vida del proyecto)	-	1.263.015.174	1,43	Costo de alquiler (total de la vida del proyecto - Ahorro por comprar)	1.263.015.174	-	0,70
Costo de servicios básicos	7.500.000	-		Costo de servicios básicos		7.500.000	
Trámites de escritura de adquisición (ahorro)	126.301.517	-		Trámites de escritura de adquisición	-	126.301.517	

ALQUILAR				COMPRAR			
FACTOR	BENEFICIO	COSTO	Rel.	FACTOR	BENEFICIO	COSTO	Rel.
Erogación de gasto de capital destinado a adquisición de inmueble (Costo de Oportunidad) Aproximado	1.515.000.000	-		Erogación de gasto de capital destinado a adquisición de inmueble	-	1.515.000.000	
Costos de Mantenimiento del Inmueble (Ahorro)	151.500.000	-		Costos de Mantenimiento del Inmueble	-	151.500.000	
	1.800.301.517	**1.263.015.174**			1.263.015.174	1.800.301.517	

Que, analizado el expediente, se considera que el pedido de locación de inmuebles para oficinas y depósito del Proyecto, concuerda con los supuestos establecidos en la Resolución 59/07 en concordancia con el Artículo 44 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Por lo tanto, el Responsable de la Unidad Operativa de Contratación del **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EEB – ESCUELA VIVA II**, encuentra justificada las causales para el procedimiento de locación de los inmuebles bajo la modalidad Ad Referéndum de los créditos presupuestarios asignados para el ejercicio fiscal 2012, previo cumplimiento de las disposiciones legales inherentes.

Lic. Martín Ovando
Coordinador de Contrataciones
UCP/MEC/BID