Asunción, 26 de diciembre de 2012

SEÑORA
Lic. MARY GARAY RAMIREZ, Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas
Ministerio de Educación y Cultura (MEC)
P R E S E N T E:

Ref.: Proceso de Renovación de Contratos de Locación de Inmuebles para oficinas del Ministerio de Educación y Cultura (MEC)

Me dirijo a usted, con el objeto de informar, que fue presentado en fecha 18 de junio del corriente, por Mesa de Entrada de la Dirección de Contrataciones (DC), el Memorándum DA N° 1517/2.012 de la Dirección Administrativa del MEC (Exp. N° 139.600), a través del cual se solicita la renovación de los contratos de locaciones de inmuebles para el segundo semestre del corriente año y se remite el listado de las mismas.

En la presente justificación se exponen los argumentos que acreditan la necesidad de realizar el proceso de renovación de los contratos de Locación de Inmuebles establecida en la ***Resolución DNCP N° 458/12, "Por la cual se deroga la Resolución MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 y se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles, establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03, así como el proceso de renovación de contratos de locación".***

NECESIDAD DE EFECTUAR LARENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS:

Analizada la necesidad de seguir contando con las oficinas, solones y depósitos para asientos de las dependencias del MEC, a fin de no entorpecer la funcionalidad de cada una de ellas y asegurar las condiciones para la continuidad eficiente de los trabajos diarios para la obtención de los objetivos Institucionales, la Dirección de Contrataciones sugiere la renovación de los contratos de locaciones de los inmuebles por el periodo correspondiente desde el 01 de julio hasta 31 de diciembre del corriente.

Los locales objeto del procedimiento que se inicia, tienen el siguiente costo que se pasa a exponer:

ITEM	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL LOCADOR	U.M.	CANT.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	GARANTIA DE ALQUILER	COSTO UNITARIO GS.	COSTO TOTAL GS.
1	ANDRES ARIEL ALEGRE	MESES	6			36.750.000	220.500.000
2	CONEMPA S.A.	MESES	6			5.500.000	33.000.000
3	EDIFICIO ESMELDA	MESES	6			11.555.500	69.333.000

4	FATIMA ERNESTINA ISASI ALMIRON	MESES	6			8.400.000	50.400.000
5	GRAU & ASOCIADOS	MESES	3			34.092.900	102.278.700
6	INMOBILIARIA GENERAL S.A.	MESES	6			9.500.000	57.000.000
7	INMOBILIARIA SANTA ELISA S.A.	MESES	6			11.050.000	66.300.000
8	IRTERFASE COMUNICACIONAL S.A.	MESES	1			51.330.000	51.330.000
9	JOSE RAIMUNDO BOGARIN AMARILLA	MESES	6			22.140.000	132.840.000
10	JUAN MIGUEL VILLALBA WEILER	MESES	6			14.000.000	84.000.000
11	JUANA DORILA GABAGLIO VDA. DE INSFRAN	MESES	6			5.850.000	35.100.000
12	MIGUEL ANGEL ACOSTA COLMAN	MESES	6			1.700.000	10.200.000
13	MIGUEL ANGEL TORRES IBARROLA	MESES	6			42.500.000	255.000.000
14	PAGO FACIL S.A. DE MANDATOS Y SERVICIOS	MESES	6			8.500.000	51.000.000
	TOTAL OFERTAS						1.244.880.364

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.

La relación del costo beneficio de seguir alquilando, ante la posibilidad de Adquirir un inmueble.

1. ANDRES ARIEL ALEGRE, El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 36.750.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

2. CONEMPA S.A. El local utilizado para asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 5.500.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con oficinas instaladas que satisfacen las necesidades de la Institución.

3. EDIFICIO ESMELDA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 11.555.500.- (IVA. Incluido),** donde cuenta con instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

4. FATIMA ERNESTINA ISASI ALMIRON. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 8.400.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

5. GRAU & ASOCIADOS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 34.092.900.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

6. INMOBILIARIA GENERAL SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.500.000.- (IVA. Incluido),** además la suma de **G. 4.750.000.-** en concepto de depósito de diferencia de garantía, donde cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

7. 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.

8. INTERFASE COMUNICACIONAL S.A. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 51.330.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

9. JOSE RAIMUNDO BOGARÍN AMARILLA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 22.140.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

10. JUAN MIGUEL VILLALBA WEILER. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 14.000.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

11. JUANA DORILA GABAGLIO VDA. DE INSFRAN. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 5.850.000.- (IVA. Incluido),** donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada como asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura.

12. MIGUEL ÁNGEL ACOSTA COLMAN. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 1.700.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

13. MIGUEL ÁNGEL TORRES IBARROLA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 42.500.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

14. PAGO FÁCIL S.A. DE MANDATOS Y SERVICIOS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 8.500.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

Se debe tener en cuenta para la adquisición de un bien inmueble deberá realizarse el procedimiento establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y la posibilidad de adquirir un inmueble 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. Esto implica un costo extremadamente elevado y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, 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.

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.

Los propietarios de los inmuebles objeto del presente proceso, 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.

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 Dirección de Contrataciones, considera oportuna la locación de los inmuebles mencionados ut supra para el Ministerio de Educación y Cultura a tenor de las fundamentaciones efectuadas.

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones mencionadas en la presente justificación, la Dirección General de Administración y Finanzas mediante la Dirección 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, 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.

Es mi Dictamen.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA * Dirección de Contrataciones *

C.P. FERNANDO BENÍTEZ RUÍZ DÍAZ, DIRECTOR
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA