Asunción, 20 de noviembre de 2.012

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. Nº 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 Nº 59/07 y se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles, establecido en el Art. 44º 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 inmuebles objeto del presente proceso que se inicia, se detallan en el cuadro siguiente:

ITEM	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL LOCADOR	R.U.C.	U.M.	CANT.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	GARANTIA DE ALQUILER	COSTO UNITARIO GS.	COSTO TOTAL GS.
1	ALANA S.R.L.	80045592-4	MES	6			40.572.000	243.432.000
2	ALPATEX S.A.C.I.	80020817-0	MES	6			51.750.000	310.500.000
3	ARCALLANA S.A.	80009351-8	MES	6			28.600.000	171.600.000
4	AS S.A. COMERCIAL INMOBILIARIA	80007509-9	MES	6			6.825.000	40.950.000

5	CENTRO DE PROP. DE PANADERIAS Y FIDEERIAS	80000946-0	MES	6			17.000.000	102.000.000
6	CONCEPCION GLADYS IBARROLA DE TORRES	574667-1	MES	6			42.500.000	255.000.000
7	CONO S.R.L.	80005959-0	MES	6			11.180.000	67.080.000
8	EDIFICIO FLEMIN S.A.	80013207-6	MES	6			46.800.000	280.800.000
9	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	1161500-1	MES	6			22.522.500	135.135.000
10	ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA	1161500-1	MES	6			20.475.000	122.850.000
11	EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SANCHEZ	146687-9	MES	6			42.000.000	252.000.000
12	LA CONSOLIDADA S.A. DE SEGUROS	80019838-7	MES	6			129.900.000	779.400.000
13	MABRO S.A.	80020379-8	MES	6			12.500.000	75.000.000
14	PEDRO CACERES BRUN*	427151-3	MES	6		6.000.000	33.000.000	202.815.000
15	PLG S.A.	80048623-4	MES	6			36.225.000	217.350.000
16	TOMAS BERNARDINO LOPEZ CABALLERO	382927-8	MES	6			9.000.000	54.000.000
17	URSULA LOPEZ PERRENS	369438-0	MES	6			2.500.000	15.000.000
	TOTAL RENOVACION							3.342.912.000

* SE INCLUYEN GASTOS QUE NO FUERON INCLUIDOS EN EL PRIMER SEMESTRE

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° 458/12 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 las ofertas presentadas en tales conceptos, con excepción al ítem 27, pero que incluimos en el presente procedimiento, por las razones que pasamos a exponer seguidamente:

COSTOS ESTIMADOS:

1. ALANA S.R.L. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **Gs. 40.572.000.- (IVA. Incluido)** en concepto de alquiler, la suma de Gs. **6.762.000.- (IVA. Incluido)** en concepto de garantía de alquiler **y la suma de Gs. 3.381.000.- (IVA. Incluido)** en concepto de gastos administrativos. El edificio cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizadas como oficinas del Ministerio de Educación y Cultura.

2. ALPATEX S.A.C.I. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 51.750.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

3. ARCALLANA S.A. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 28.600.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con oficinas, sanitario y una kitchenette en perfectas condiciones, instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

4. A.S. COMERCIAL S.A. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 6.825.000.- (IVA. Incluido),** donde cuenta con instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

5. CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERÍAS Y FIDEERÍAS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 17.000.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

6. CONCEPCIÓN GLADYS IBARROLA DE TORRES. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 42.500.000.- (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.

7. CONO SRL. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 11.180.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas

8. EDIFICIO FLEMING SA. El local utilizado para las oficinas del Conservatorio Nacional de Música, tiene un costo mensual de **G. 46.800.000.- (IVA. Incluso),** cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

9. ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 22.522.500.- (IVA. Incluido),** cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

10. ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA. Otro local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 20.475.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

11. EVELIO FRANCISCO BECKELMANN SANCHEZ. El local utilizado, tiene un costo mensual de **G. 42.000.000.- (IVA Incluido),** cuenta con un Edificio de 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.

12. LA CONSOLIDADA S.A. DE SEGUROS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 129.900.000.- (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.

13. MABRO SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 12.500.000.- (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.

14. PEDRO CACERES BRUN. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 33.000.000.- (IVA. Incluido),** en concepto de alquiler, la suma de **Gs. 6.000.000.- (IVA. Incluido)** en concepto de garantía de alquiler, cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

15. PLG S.A. El local utilizado para depósito de los Kits Escolares, tiene un costo mensual de **G. 36.225.000.- (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.

16. TOMAS LÓPEZ CABALLERO. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 9.000.000.- (IVA. Incluido),** cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

17. URSULA LÓPEZ 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.

LA RELACIÓN DEL COSTO BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO, ANTE LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE:

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.

De acuerdo a ello 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.

CAPACIDAD PARA CONTRATAR:

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.

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones mencionadas en la presente justificación, la Dirección de Contrataciones, sugiere que por vía de una resolución del Ministro, ***"POR LA CUAL SE AUTORISE A LA DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES DE ESTE MINISTERIO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN N° DNCP Nº 458/12 DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS, Y SE AUTORIZA A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS RESPECTIVOS"***, 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.

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

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección de Contrataciones