Asunción, 09 de setiembre de 2011

SEÑOR MINISTRO
DR. phil LUIS ALBERTO RIART MONTANER
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 CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN N° 59/07 DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS, Y SE AUTORIZA A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS RESPECTIVOS."***

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 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.

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	MONTO TOTAL *IVA INCLUIDO*
ACOSTA, MIGUEL ANGEL	1.700.000		6	10.200.000
ALANA S.R.L.	33.810.000		6	202.860.000
ARCALLANA S.A	28.600.000		6	171.600.000
AS COMERCIAL S.A.	4.620.000		6	27.720.000
CONEMPA S.A.	4.000.000		1	4.000.000
CONEMPA S.A.	5.500.000	1.500.000	5	29.000.000

Lic. Lucina González, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL LOCADOR	COSTO MENSUAL	GASTO ADMINISTRATIVO	MESES	MONTO TOTAL *IVA INCLUIDO*
CONO SRL	10.650.320		6	63.901.920
DESARROLLADORA URBANA S.A.	16.500.000		6	99.000.000
EVELIO BECKELMANN	35.000.000		6	210.000.000
EDIFICIO FLEMING S.A.	39.000.000		6	234.000.000
INMOBILIARIA GENERAL S.A.	8.000.000		6	48.000.000
VDA. DE INSFRAN, JUANA	4.850.000		6	29.100.000
MABRO S.A.	11.000.000		6	66.000.000
P.L.G. S.A.	36.225.000		6	217.350.000
P.L.G. S.A.	58.054.185		2	116.108.370
INMOBILIARIA STA. ELISA S.A.	11.050.000		6	66.300.000
SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.	25.300.000	10.600.000	6	162.400.000
LOPEZ CABALLERO, TOMAS	8.000.000		6	48.000.000
UNION HEBRAICA DEL PARAGUAY S.R.L	51.975.000		6	311.850.000
LOPEZ, URSULA	2.500.000		6	15.000.000
GADEA, VICENTE	2.900.000		6	17.400.000
GLADYS IBARROLA	64.680.000		6	388.080.000
JOSE BOGARIN	18.000.000		6	108.000.000
RAUL SAPENA BRUGADA	17.850.000		6	107.100.000
PEDRO CACERES BRUN	30.000.000		6	180.000.000
ERCIDA RENAULT	20.475.000		6	122.850.000
EDIFICIO ESMELDA	10.505.000		6	63.030.000

Lic. Lucina González, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL LOCADOR	COSTO MENSUAL	GASTO ADMINISTRATIVO	MESES	MONTO TOTAL *IVA INCLUIDO*
FATINA ISASI ALMIRON	7.350.000		4	29.400.000
GRAU & ASOCIADOS	27.950.000		6	167.700.000
INTERFASE COMUNICACIONAL SA	41.500.000		6	249.000.000
JUAN VILLALBA	12.000.000		6	72.000.000
RIEDER & CIA	17.325.000		6	103.950.000
CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERIAS Y FIDEERIAS	12.000.000		6	72.000.000
PAGO FACIL S.A.	8.500.000		6	51.000.000
FEPASA	5.958.000		12	71.496.000
TOTALES				**3.935.396.290.-**

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 Nº 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.

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

1. ACOSTA, MIGUEL ANGEL. 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.

2. ALANA S.R.L. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 33.810.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizadas como oficinas del Ministerio de Educación y Cultura.

Lic. Laura González, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

3. ARCALLANA SA. 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 un kitchenette en perfectas condiciones, instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

4. AS. COMERCIAL S.A. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 4.620.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

5. CONEMPA SA. 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.

6. CONO SRL. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 10.650.320.- (IVA. Incluido)**, cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

7. DESARROLLADORA URBANA SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 16.500.000.- (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.

8. BECKELMANN, EVELIO. El local utilizado, tiene un costo mensual de **G. 35.000.000.- (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.

9. EDIFICIO FLEMING SA. El local utilizado para las oficinas del Conservatorio Nacional de Música, tiene un costo mensual de **G. 39.000.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución.

10. INMOBILIARIA GENERAL SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 8.000.000.- (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.

11. VDA DE INSFRAN, JUANA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 4.850.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta

Lic. Liliana Martínez, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

con las instalaciones requeridas para ser utilizada como asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura

12. **MABRO SA.** El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 11.000.000.- (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.

13. **PLG SA.** El local utilizado para depósito de los Kits Escolares, tiene un costo mensual de **G. 58.054.185.- (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.

14. **PLG SA.** 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.

15. **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.

16. **SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.** El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 25.300.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizada como oficinas de la institución.

17. **LOPEZ CABALLERO, TOMAS.** El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 8.000.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con oficinas en buen estado de conservación y uso, con las instalaciones requeridas, que asimismo satisfacen las necesidades de la Institución

18. **UNION HEBRAICA DEL PARAGUAY S.R.L.** El local utilizado, tiene un costo mensual de **G. 51.975.000.- (IVA Incluido)**, sus instalaciones cuentan con estacionamiento para vehículos, aire acondicionado, sanitarios, oficinas los cuales en su conjunto satisfacen las necesidades de la Institución.

19. **LOPEZ PERRENS, URSULA.** 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.

Lic. Lucina González, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

20. VICENTE HECTOR GADEA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 2.900.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con oficinas amplias y sus respectivos baños con las características requeridas por Ministerio para el asiento de sus oficinas.

21. IBARROLA, GLADYS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 64.680.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con instalaciones en condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

22. BOGARIN JOSE. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 18.000.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

23. SAPENA BRUGADA, RAUL. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 17.850.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizadas como oficinas del Ministerio de Educación y Cultura.

24. CACERES BRUN, PEDRO. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 30.000.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con oficinas, sanitario y kitchenette en perfectas condiciones, instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

25. RENAULT, ERCIDA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 20.475.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones en perfecto estado, que son las características requeridas.

26. EDIFICIO ESMELDA. El local utilizado, tiene un costo mensual de **G. 10.505.000.- (IVA Incluido)**, cuenta con un Edificio de varios pisos, baños, oficinas, 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.

27. ISASI ALMIRON, FATIMA. El local utilizado para asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 7.350.000.- (IVA. Incluido)**, cuenta con oficinas instaladas que satisfacen las necesidades de la Institución.

28. GRAU & ASOCIADOS. El local utilizado, cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizadas como oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, y tiene un costo mensual de **Gs. 27.950.000.- (IVA INCLUIDO)**.

Lic. Lucina González, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

29. INTERFASE COMUNICACIONAL SA. El local utilizado tiene un costo de **Gs. 41.500.000.- (IVA INCLUIDO),** cuenta con oficinas, sanitario en condiciones, instalaciones que son las características requeridas.

30. JUAN VILLALBA. El local utilizado tiene un costo mensual de **Gs. 12.000.000.- (IVA INCLUIDO),** donde cuenta con instalaciones en estado, que son las características requeridas.

31. RIEDER & CIA S.A.C.I.. El local utilizado tiene un costo mensual de **Gs. 17.325.000.- (IVA INCLUIDO)** y cuenta con instalaciones en condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, características requeridas por la Institución.

32. CENTRO DE PROPIETARIOS DE PANADERIAS Y FIDEERIAS. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **Gs. 12.000.000.- (IVA INCLUIDO),** cuenta con las instalaciones en condiciones, que son las características edilicias requeridas.

33. PAGO FACIL SA. El local utilizado para asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **Gs. 8.500.000.- (IVA INCLUIDO),** y cuenta con
oficinas instaladas que satisfacen las necesidades de la Institución.

34. FEPASA. El local utilizado para asiento de las oficinas del Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **Gs. 5.958.000.- (IVA INCLUIDO),** y cuenta con oficinas instaladas que satisfacen las necesidades de la Institución.

Se debe tener en cuenta para la adquisición de un bien inmueble deberá realizarse el procedimiento establecido en la Ley Nº 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

Lic. Lucina González, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Educación y Cultura

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 Unidad Operativa 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 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, 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.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

LIC. LUCINA GONZALEZ AGUILERA, Coordinadora
Unidad Operativa de Contrataciones