DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Asunción, 18 de noviembre de 2010

SEÑOR MINISTRO
PHIL LUIS ALBERTO RIART
Ministerio de Educación y Cultura
PRESENTE:

La Dirección General de Administración y Finanzas; a través de la Unidad Operativa de Contrataciones, 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 LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS RESPECTIVOS***"

En el presente dictamen 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, de conformidad al artículo 44° de la Ley 2051/03.

Procedemos al estudio y fundamentación de la necesidad y beneficio de la locación, considerando los siguientes aspectos:

1. **MONTO DEL CÁNON MENSUAL:** 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	TOTAL EJERCICIO 2010 *IVA INCLUIDO*
PLG SA	38.587.500	56.056.000	1.5	113.937.250
BUENA SUERTE SA	60.000.000		3	180.000.000
MARIO LENGUAZA	1.300.000		8	10.400.000
NORMA AQUINO	2.500.000		2	5.000.000
INMOBILIARIA GENERAL SA	6.630.000		6	39.780.000
TOTALES				**349.117.250.-**

Abog. Marco A. Ferreira B.

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, los cuales no son alcanzados en este caso por la suma que se viene abonando en la actualidad en tal concepto.

2. 2.1. RELACIÓN COSTO BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO, CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE.

2.1.1. PLG SA. El local utilizado para depósito de los Kits Escolares y mobiliarios, tiene un costo mensual de **G. 38.587.500.- (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.

2.1.2. BUENA SUERTE SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 60.000.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con instalaciones adecuadas, conexiones sanitarias, luz eléctrica, teléfono, características requeridas para el desarrollo de las actividades de jornadas, capacitaciones y eventos.

2.1.3. MARIO LENGUAZA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 1.300.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con las instalaciones requeridas para ser utilizadas, con sanitarios en buenas condiciones.

2.1.4. NORMA AQUINO. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 2.500.000.- (IVA. Incluido)**, donde cuenta con sus instalaciones en perfectas condiciones edilicias para ser utilizadas, con sanitarios, que son las características requeridas.

2.1.5. INMOBILIARIA GENERAL SA. El local utilizado por el Ministerio de Educación y Cultura, tiene un costo mensual de **G. 6.630.000.- (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.

2.2 En primer término se debe tener en cuenta que una manera de proceder a la adquisición de un bien inmueble, es por el procedimiento establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que en su artículo 43 dispone: "*Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la*

Lic. Marco A. Ferreira B.

máxima autoridad del organismo, la entidad o la municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional...". Esto implica que el procedimiento para la adquisición de inmuebles 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.

2.3 El costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentra el deposito supra mencionado es extremadamente elevado, y en tal sentido se tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, en este caso, para el objeto del Gasto **510 "ADQUISICIÓN DE INMUEBLES"** y eventualmente en caso de introducción de mejoras o construcciones, en el objeto del gasto **520 "CONSTRUCCIONES"**, 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.

2.4 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.

3. CAPACIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA CONTRATAR CON EL ESTADO. Los propietarios de los inmuebles objeto del presente dictamen, 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.

4. CONCLUSIÓN. 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 y recomienda la locación de los inmuebles mencionados ut supra para el Ministerio de Educación y Cultura a tenor de las fundamentaciones hechas en este dictamen.

En tal sentido, la Resolución que regula el procedimiento para la locación de inmueble por parte de los organismos y entidades del sector público, establece que el análisis y evaluación sobre la conveniencia de renovar los contratos de locación contra la posibilidad de adquirir nuevos inmuebles a favor de la institución.

Por lo tanto, sobre la base de las consideraciones mencionadas en el presente dictamen, la Dirección General de Administración y Finanzas mediante la Unidad Operativa de Contrataciones sugiere que por vía de una Resolución Ministerial se autorice a aplicar los procedimientos de

Abog. Marcos Ferreira B.

Adjudicación Directa de Locación de Inmuebles, y la Locación de Inmuebles entre Entidades, conforme a los argumentos esgrimidos precedentemente.

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

ABOG. MARCO FERREIRA, Encargado de Despacho
Unidad Operativa de Contrataciones