DICTAMEN SUOC 44 N° 02/2022

Ref.: Análisis costo beneficio de la locación determinada para el alquiler de oficinas para la Superintendencia de Salud.

Fecha: 28 de julio de 2022

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 2°, de la Resolución DNCP N° 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 "Por la cual se Regula la Estimación de Precios y su Publicidad en los Procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco de la Ley Nro. 2051/03", se presenta y eleva a consideración el detalle de la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y demás datos e informaciones relacionados propuestos y realizados por el Departamento de Gestión Administrativa solicitante de la contratación de referencia: **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE SALUD** la cual consta en el Memorándum DGA Nro. 04/2022., y demás documentos respaldatorios.

Asimismo, el Artículo 5° de la Resolución DNCP Nro. 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nro. 2113/2021" expresa: "La Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad que pretenda realizar un procedimiento de locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición. Para la locación de un inmueble determinado se deberá justificar además la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad y Organismo, de acuerdo al formulario de análisis costo – beneficios estándar aprobado en esta resolución".

DESCRIPCIÓN Y PRECIO DE REFERENCIA PROPUESTO:

A continuación, se detalla los ítems a ser requeridos con la descripción, cantidad y precio unitario de referencia.

Ítem	Descripción	Unidad de Medida	Presentación	Cantidad	Precio Unitario	Monto Total
1	Locación de Inmueble Determinado para Oficinas de la Superintendencia de Salud	Mes	Unidad	36	18.300.000	658.800.000
2	Garantía de alquiler	Unidad	Unidad	1	18.027.273	18.027.273
3	Comisión por locación de inmueble	Unidad	Unidad	1	10.065.000	10.065.000

Lic. Ingrid Parodi
Responsable de Sub UOC
Superintendencia de Salud

En el Formulario N° 3 ANALISIS DE PRECIO DE REFERENCIAL Y DICTAMEN, se detallan los precios por ítems unitarios, incluye además los precios que se utilizaron para el efecto, sean estos de presupuestos, contratos, publicaciones u otros con su correspondiente individualización. Cabe mencionar que el cuadro anterior fue elaborado, a fin de obtener precios de mercado, permitiendo a la Institución conseguir un inmueble que se acerque a dicho precio y a la vez se adecue a los requerimientos de la misma.

ASPECTOS CONSIDERADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO:

Se realiza de conformidad al inciso a) del Artículo 2° de la Resolución DNCP Nro. 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nro. 2113/2021", por tratarse de un inmueble determinado, en el que el valor del canon de arrendamiento no supera los 1000 jornales mínimos mensuales, según presupuestos recibidos.

El requerimiento de la Superintendencia de Salud de contar con una infraestructura física para sus oficinas, acorde a la estructura orgánica y dotación de funcionarios necesarios para el control de las Entidades Prestadoras de Servicios de Salud de la República del Paraguay, en cumplimiento de la Ley N° 2319/2006 y la Ley N° 1032/1996. Así como también la planificación de espacios más amplios que permitan la incorporación de nuevos funcionarios.

En cumplimiento al Decreto N° 20553/1998 que fija el domicilio legal de la Superintendencia de Salud en la ciudad de Asunción, se requiere un inmueble ubicado en dicha jurisdicción que permita el desarrollo de las actividades propias de la Superintendencia de Salud y que cumpla con las condiciones mínimas requeridas de espacios adecuados para las áreas administrativas, gerenciales y técnicas, determinando las autoridades institucionales ambientes e infraestructura mínimas que observar para la atención a las personas, desarrollo de auditorías contables, médicas y jurídicas, resguardo de documentos, y las que demandan la naturaleza de las funciones.

La identificación del inmueble ubicado en la calle Manuel Domínguez 310 esq. Iturbe del Barrio Catedral de la ciudad de Asunción se realizó considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, cuyas especificaciones técnicas fueron puestas a consideración de las autoridades del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social en el procedimiento inicial, contándose con autorización para la prosecución del proceso de contratación.

En cuanto al análisis costo/beneficio de una eventual adquisición de un inmueble, la Institución se decanta por el alquiler por un corto tiempo (tres años eventualmente), ínterin se identifique un local para la sede de la Superintendencia de Salud, acorde a la estructura requerida y se concreten los trámites previos exigidos por ley para la adquisición, así como la partida presupuestaria correspondiente para dicha inversión.

El precio referencial del llamado de Locación de Inmueble Determinado para Oficinas de la Superintendencia de Salud, se verifica en el Formulario N° 3 aprobado por Resolución S.G. 64/22, donde se aplica la metodología para la obtención de los precios referenciales de acuerdo al Artículo N° 2 de la Resolución DNCP N° 1890/20, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia y el Criterio de Razonabilidad; con base en el estudio de ofertas de alquiler en zonas cercanas al Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social

Lic. Ingrid Parodi
Responsable de Sub UOC
Superintendencia de Salud

SUSTENTO:

El art. 4° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que establece los Principios de Economía y Eficiencia, según los cuales las necesidades públicas deber ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.

El art. 15° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios. Para la construcción de la estimación del costo de cada operación, las Convocantes deberán considerar todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento. Las refacciones, los insumos para la operación, los fletes, seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.

El Art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" expresa: Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual 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 las disposiciones de la adjudicación directa.

La Resolución DNCP N° 4441/2021 "Por la cual se reglamentan los Procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021".

CONCLUSIONES:

Por las razones expuestas y normativas legales mencionadas, la Sub Unidad Operativa de Contrataciones N° 44 Superintendencia de Salud concluye que el proceso de locación de inmueble determinado identificado, cumple con las exigencias de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, según el siguiente detalle:

Adjudicar el presente llamado, a la siguiente empresa según el siguiente resumen:

Oferente	Ítems Adjudicados	Precio Total (IVA incluido)
ESTUDIO JARITON SA – RUC N° 80022272-5	1-3	Gs. 707.976.818.-
MONTO TOTAL – IVA incluido		**Gs. 707.976.818.-**

Monto Total Adjudicado (IVA Incluido): Setecientos siete millones novecientos setenta y seis mil ochocientos dieciocho. -

Es mi dictamen.

Lic. Ingrid Parodi G., Responsable
Sub Unidad Operativa de Contrataciones N°44
Superintendencia de Salud