RESOLUCIÓN DIRECTORIO N° 2761/2019

POR LA CUAL SE APRUEBA LA CARTA DE INVITACIÓN, SE AUTORIZA EL LLAMADO, Y SE CONFORMA EL COMITÉ DE EVALUACIÓN DE LA CONTRATACIÓN POR VÍA DE EXCEPCIÓN N° 01/2019 "ADQUISICIÓN DE LOS BLOQUES A Y B DE LOS PISOS; 7 CON COCHERAS Y 10 SIN COCHERAS, DEL EDIFCIO AYFRA" ID N° 371.957 EN LA MODALIDAD CONVENCIONAL".

Asunción, 07 de noviembre de 2019.

VISTO: La Ley Nº 2.051/2003 de Contrataciones Públicas y sus Reglamentaciones; el Dictamen de Justificación emitido por el Anexo II de la Providencia DC N° 359/GOC del 29.10.2019, de la Gerencia Operativa de Contrataciones y;

CONSIDERANDO: Que, por Nota del 02.10.2018, la firma TERRAFORTE S.A., se dirige a la CONATEL en los siguientes términos; *"...hacemos llegar nuestra propuesta de venta de las siguientes unidades (propiedad horizontal) en el edificio Ayfra, propiedad de TERRAFORTE S.A., cuyas condiciones y detalles son como sigue*: ***Piso 10°: con Ctas. Ctes. Catastrales N° 10.395.02 – 10-01/02/03 y 04****, con un formato tipo de* ***1.000,00 m2*** *de área total por piso (800 m2 de superficie propia y 200 m2 de superficie común – baños y servicios), por un valor unitario de* ***Dólares Estadounidenses Quinientos Cincuenta Mil (US$. 550.000), más IVA.Piso 12°****: con* ***Ctas. Ctes. Catastrales N° 10.395.02 – 12-01/02/03 y 04****, con un formato tipo de* ***1.000,00 m2*** *de área total por piso (800 m2 de superficie propia y 200 m2 de superficie común – baños y servicios), por un valor unitario de* ***Dólares Estadounidenses Quinientos Cincuenta Mil (US$. 550.000), más IVA. Cocheras individuales:*** *situadas en el Primer Subsuelo que abarcan entre* ***20/25 m2*** *de área propia cada una, por un* ***valor unitario de Dólares Estadounidenses dieciocho mil (US$. 18.000), más IVA.*** *A cualquier efecto se deja constancia que las cocheras se ofertan únicamente para el caso de adquirirse un piso completo, hasta un máximo de 6 (seis) cocheras por cada piso…".* Así mismo se prosiguió diciendo que; *"…A la fecha de la presente, las unidades ofertadas cuentan con contratos parciales de alquiler. La presente oferta tendrá vigencia por 60 días…".*

Que, por Interno DIR N° 43.06 del 05.10.2018, se solicitó a la Gerencia Administrativa Financiera, lo siguiente; *"…iniciar los trámites de avaluación de la propuesta presentada por la empresa TERRAFORTE S.A…".*

Que, por Nota PR N° 716 del 24.10.2018, se solicita al Ministerio de Obras Públicas lo siguiente; *"…Tasación Oficial del inmueble ubicado sobre la calle Pte. Franco N° 780 y Ayolas, Edificio Ayfra – Propiedad Horizontal.* ***Nuestra institución es propietaria de 12 (doce) pisos en el edificio citado y es interés de la actual Administración ver la posibilidad de adquirir 2 (dos) pisos más, si las condiciones técnicas y presupuestarias así lo permitan, en razón de la necesidad de ampliar el espacio físico disponible, por el crecimiento natural, tanto de recursos humanos como técnicos****…".*

Que, por Interno GAF N° 80 del 31.10.2018, se informa que; *"…se ha contactado con el representante de la firma mencionada, solicitándole nos provea los planos correspondientes de los pisos ofrecidos en venta, con todos los datos técnicos necesarios...".*

Que, por Interno DIR N° 30.05 del 26.07.2019, se informa que; *"…El Poder Ejecutivo ha emitido el Decreto N° 2102 en fecha 10.07.2019, por el cual* ***se autoriza la ampliación del Presupuesto de la CONATEL, para el presente Ejercicio Fiscal****, en dicha ampliación presupuestaria está incluido el* ***Objeto del Gasto 510 – Adquisición de Inmuebles****...".* Se prosigue diciendo que; *"…autorizar a la Gerencia Operativa de Contrataciones a continuar con la prosecución de los trámites correspondientes conforme a lo establecido en la Ley N° 2051/03…".*

Que, por Nota PR N° 789 del 21.08.2019, se solicitó a la firma TERRAFORTE S.A., los siguientes documentos; *"…Informe de condición de dominio año 219, emitido por la Dirección General de los Registros Públicos. Informe emitido por el Servicio Nacional de Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda año 2019, que deberá detallar: Departamento en el cual se encuentra el inmueble, numero de padrón, Distrito/Lugar, Propietario, Número de Finca y Superficie del Inmueble. Fotocopia autenticada y legible del título de propiedad del inmueble. Fotocopia autenticada y legible en caso de Personas Físicas: documento de identidad; en caso de Personas Jurídicas: Escritura de Constitución, Estatutos Sociales y sus modificaciones, Acta de Asamblea, Acta de Directorio; en caso de Apoderado: Fotocopia autenticada y legible de Poder Especial...".*

Que, por Expediente N° 4034 del 18.09.2019, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, remite el Informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Dpto. de Avaluó Oficial de las cocheras, referentes a los Inmuebles del Piso 10 y 12 del Edificio Ayfra.

Que, por Nota GOC N° 258 del 23.09.2019, remitida por correo electrónico el 23.09.2019 a las 14:18hs, y notificado en forma física el 24.09.2019 a las 08:45, se solicitó a la Firma TERRAFORTE S.A. allanarse al Informe de Avalúo presentado por el MOPC, el cual se detalla a continuación:

Ítem	Concepto	Monto Cotización TERRAFORTE	Monto según este Estudio	Diferencia
1	Piso N° 10 - Cta. Cte. Catastral N° 10.395.02 - 10-01/02/03 y 04	3.866.185.950	3.201.019.358	-665.166.592
2	Piso N° 12 - Cta. Cte. Catastral N° 10.395.02 - 12-01/02/03 y 04	3.866.185.950	3.188.200.517	-677.985.433
3	Cocheras Individuales - 1er Sub Suelo	1.518.356.664	587.120.478	-931.236.186
Totales		**9.250.728.564**	**6.976.340.353**	**-2.274.388.211**

Obs: El presupuesto de la Firma TERRAFORTE S.A para el Piso N° 10: U$S 550.000 + IVA, Piso N° 12: U$S 550.000 + IVA (IVA: 10%), Cocheras Individuales U$S 18.000 + IVA c/u. (12 cocheras)

Tipo de Cambio a fecha 23/09/2019: 6.390,39 (seis mil trescientos noventa) Fuente: Cotización Diaria - Banco Central del Paraguay.

Que, por Nota del 24.09.2019, la firma TERRAFORTE S.A., se allana al informe a Avaluó del MOPC en lo que respecta al Piso 10 y 12 del Edificio Ayfra.

Que, por Nota de la Lic. LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ, se remite una propuesta de venta a la Máxima Autoridad de la Institución, en la que se expresa entre otras cosas lo siguiente; *"...poner a consideración la oferta de venta de inmueble ubicado en el piso **séptimo** del Edificio Ayfra, sito en la calle Pdte. Franco esquina Ayolas de la ciudad de Asunción, cuya descripción se detalla a continuación..."*. En ese sentido, según se puede observar, la oferta en cuestión **incluye 4 cuentas corrientes catastrales del piso en cuestión. Como así también 6 cocheras**. El precio total es de Gs. **3.650.000.000.- (Guaraníes tres mil seiscientos cincuenta millones)**.

Que, Por Nota PR N° 0441 del 17.05.2019, se solicita el servicio de Tasación Oficial del inmueble mencionado en el punto anterior. En ese contexto, se menciona lo siguiente; *"...es interés de la actual administración ver la posibilidad de adquirir 1 (un) piso más, si las **condiciones técnicas** y presupuestarias aso lo permitan, en razón de la necesidad de ampliar el espacio físico disponible, por el **crecimiento natural, tanto de recursos humanos como técnicos**..."*.

Que, Por Nota PR N° 0675 del 18.07.2019, se responde la Nota MOPC N° 1351 del 05.07.2019, y en ese contexto se remite las documentaciones relacionas al Expediente MEU 23737 del 20.05.2019.

Que, Por Expediente No. 4415 del 17.10.2019, el MOPC remite el informe de Avaluó en relación a los párrafos que anteceden.

Que, se encuentra arrimado copia autenticada de cedula de identidad de LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ, como así también una constancia de la Escribana Olga Victoria Guerrero Barros, el cual reza lo siguiente; *"...en el día de la fecha (23.10.2019) se encuentran en trámites ante la **DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**, los **certificados de Condiciones de dominio referente a los inmuebles** ubicados en el Edificio Ayfra..."*. En ese contexto, según se puede observar se menciona lo siguiente; *"...Inmuebles de propiedad de la señora **LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ**, con Cedula de Identidad N° 692.060. También los **certificados de Interdicción y de Quiebras** se hallan igualmente en tramites..."*. Posteriormente y previo a los tramites de rigor por la DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, se arrimaron las documentaciones solicitadas en su oportunidad, las cuales se encuentran obrantes con la Nota de oferta principal del piso N° 7.

Que, por Anexo I de la Providencia DC N° 359/GOC del 24.10.2019, se solicitó a las Gerencias de Administrativa y Financiera y de Capital Humano, entre otras cosas lo siguiente; *"...para los efectos pertinentes y a fin de dar cumplimiento al marco legal que rige la materia, se sugiere solicitar un informe a las Áreas correspondientes. En dicho informe, se recomienda tener en consideración el año en que la CONATEL inicio sus funciones en el Edificio Ayfra, es decir desde el año 2010 hasta la actualidad, y en ese sentido tener a bien realizar un orden cronológico, graficar en porcentaje y especificar hasta el más mínimo detalle que se crea conveniente, para determinar lo siguiente*:

a) Crecimiento del material humano, desde el año 2010 hasta la actualidad.

b) Crecimiento de los bienes materiales (mobiliarios, equipos de medición), desde el año 2010 hasta la actualidad.

c) Cantidad de vehículos de la Institución, desde el año 2010 hasta la actualidad.

d) Cantidad de lugares de estacionamiento para funcionarios de la institución, desde el año 2010 hasta la actualidad...".

Que, por Memorándum DGTH/GCH N° 356 del 28.10.2019, la Gerencia de Capital Humano, dio cumplimiento a lo solicitado en el numeral 1.21. En ese sentido, se puede observar un crecimiento del 63% en lo que respecta al material humano de la institución.

Que, por Interno N° 80/DP/DA/2019 del 28.10.2019, a través de su División Patrimonio – Departamento Administrativo remite los antecedentes solicitados en el Anexo I de la Providencia DC N° 359/GOC/2019 (Cuentas, Descripción, así como los Valores Parciales y Totales).

Que, por Nota GOC N° 330 del 29.10.2019, se solicitó a la firma TERRAFORTE S.A., lo siguiente; *"...adecuar el presupuesto del piso 10 al piso 12, de manera tal a que no haya diferencia de precio entre ambos..."*.

Que, Por Expediente N° 4597 del 31.10.2019, la firma TERRAFORTE S.A. presenta una nota en la cual según se puede observar, presta la conformidad respectiva en relación al cumplimiento del numeral anterior.

Que, Por Interno DIR N° 46.04 del 01.11.2019, se informa que; *"...el Directorio en sesión ordinaria de fecha 01.11.2019, instruye a la Gerencia Operativa de Contrataciones a iniciar los trámites que correspondan, para la adquisición del Piso 10 sin cochera, en base a las ofertas presentadas, atendiendo que le piso 12 se encuentra actualmente ocupado por el Gabinete Social de la Presidencia, lo cual imposibilita disponer de la misma en forma inmediata..."*.

Que, Por Expediente N° 4622 del 04.11.2019, el Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones (MOPC), remite **informe de Avalúo correspondiente a los Bloques A y B, del Piso N° 7 del Edificio Ayfra con sus respectivas 6 (seis) cocheras**. El cual según se puede observar asciende a la suma de **Gs. 3.959.294.912**.- (Tres mil novecientos cincuenta y nueve millones doscientos noventa y cuatro mil novecientos doce). Por otra parte, informan que **se rectifica el informe de Avalúo presentado por el Expediente N° 4415/2019**.

Que, la Gerencia Operativa de Contrataciones, emite el Dictamen de Justificación pertinente a través del Anexo II de la Providencia DC N° 359/GOC del 29.10.2019, en el cual se informa entre otras cosas lo siguiente; *"...en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo N° 10 del Decreto N° 21.909/2003 "Que reglamenta la Ley N° 2051/2013 "De Contrataciones Públicas", el cual en el numeral 10 establece como una de las atribuciones de las Unidades Operativas de Contratación (UOC) la emisión de Dictámenes que justifiquen las causales de excepción a la licitación, establecidas en el artículo N° 33 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y en relación al Proceso de Adquisición de inmuebles, piso 7 bloque A y B con sus respectivas cocheras y piso N° 10 Bloque A y B del Edificio Ayfra, ubicados en Presidente Franco y Ayolas, Distrito La Encarnación, de la ciudad de Asunción, manifestando que el Llamado a Licitación se proyecta realizar bajo la modalidad de Vía de la Excepción, considerando lo siguiente:...".*

Que, en ese contexto se prosigue diciendo; *"...la Institución ha solicitado al Ministerio de Hacienda una reprogramación presupuestaria a fin de contar con Créditos Presupuestarios en el Sub Grupo de Objeto de Gasto 510 "Adquisición de inmuebles", Objeto de Gasto 512 "Adquisiciones de Edificios e instalaciones", Ejercicio Fiscal 2019..."*

Que, así mismo se menciona; *"...el Articulo N° 33 de la Ley N° 2.051/03 'De Contrataciones Públicas" establece, "...Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan:* ***Inc. g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas*** *o urgencias impostergables, reglamentado por el Artículo 72 del Decreto No 21.909/03 "Que reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" el cual establece que en los* ***casos de Adquisición*** *o locación* ***de bienes por razones técnicas****. No podrán invocarse razones técnicas para la adquisición o locación de bienes por el procedimiento de excepción a la licitación pública o licitación por concurso de ofertas, cuando existan en el mercado más de un oferente que pueda satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante...".*

Que, de igual forma se prosigue diciendo en el mentado Dictamen lo siguiente; *"...es necesario resaltar que desde la creación de la CONATEL en el año 1995 hasta el año 2009 se alquilaban los pisos del Edificio San Rafael ubicado en las calles Yegros y 25 de Mayo, para la sede central. En ese sentido, el inmueble adquirido en el año 2010, es un edificio que cuenta con 18 pisos, en el cual la CONATEL es propietaria de los siguientes pisos: 1 al 6, 11, y 13 al 17, los cuales en su oportunidad fueron adquiridos para mejor desarrollo de las actividades de la institución y la necesidad de contar con instalaciones propias aptas para asientos de las oficinas, como de otras dependencias, facilitando así los trámites diarios a ser realizados para el buen funcionamiento de los componentes de la misma. En ese contexto, no se puede desaprovechar la oportunidad de adquirir nuevos pisos, ante las posibilidades de ofertas existentes en el mercado, como así mismo hay que considerar el crecimiento del material humano y mobiliario de la Institución, lo cual de no prosperar la adquisición de dichos inmuebles asentados en el mismo edificio que la sede central de la Institución, podría conllevar a futuro a realizar otro proceso licitatorio, pero tal vez en otro edificio apartado de la sede central, lo cual conllevaría a: presupuestos más elevados por la valorización misma de las propiedades con el transcurso del tiempo, una eventual mudanza que a su vez resultaría muy onerosa para para la Institución y el mal funcionamiento para las diligencias propias de la Institución en el supuesto de tener oficinas fuera del edificio de la sede central. Esto a su vez no se ajustaría al Artículo N° 4 "Principios Generales", Inc. a) de* ***economía y eficiencia*** *de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas...".*

Que, por otra parte se menciona; *"...no está de más recordar que el edificio Ayfra, es un inmueble consorciado con otros propietarios. En este sentido ante la posibilidad de adquirir más pisos, esta convocante tendría mayoría dentro del consorcio lo que permitiría tener una posición más favorable, para decidir cuestiones que atañen a todo el edificio, como ser: ascensores, áreas de expensas comunes, instalaciones eléctricas, cañerías etc...".*

Que, se concluye diciendo en el Dictamen en cuestión, lo siguiente; *"...ante la imperiosa necesidad de adquisición de los inmuebles, inmuebles, piso 7 bloque A y B con sus respectivas cocheras y piso N° 10 Bloque A y B del Edificio Ayfra, ubicados en Presidente Franco y Ayolas, Distrito de la Encarnación, de la ciudad de Asunción, por los motivos expuestos precedentemente, reflejan que existen motivos suficientes que permitan configurar el llamado de referencia dentro del inciso g), Articulo N° 33 de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", razón por la cual se recomienda a la Máxima Autoridad la Adquisición de inmueble por vía de la excepción, objeto de estudio del presente Dictamen...".*

Que, se deberá tener en cuenta la Ley Nº 6258 / APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019, el cual en su Art. N° 150, establece entre otras cosas lo siguiente; *"...****Los procedimientos por vía de la excepción de adquisición de inmuebles deben publicarse en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) por lo menos 10 (diez) días corridos antes de la fecha de recepción y apertura de ofertas****. En los casos de adquisición de inmuebles* ***la Convocante no podrá realizar pago alguno antes de la suscripción de la escritura de transferencia ante Escribano Público****, conforme a la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)...".*

Que, por Memorándum DGTH/GCH N° 356/2019, la Gerencia de Capital Humano a través de su Departamento de Gestión de Talento Humano informó sobre el crecimiento de material humano desde el año 2010 hasta la actualidad de acuerdo al siguiente detalle:

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CONATEL

CRECIMIENTO DE MATERIAL HUMANO									TOTAL DE CRECIMIENTO DE MATERIAL HUMANO EN PORCENTAJE
Año	Pers. Superior	Permanentes	Comisionados	Jornales	Honorarios	Tecnicos	Pasantes Univ.	Total anual	
2010	5	207	9	29	14	14	0	278	
2011	5	226	9	29	10	7	0	286	
2012	5	250	9	42	12	15	0	333	
2013	6	284	6	50	14	11	12	383	
2014	3	248	9	45	11	15	20	351	
2015	5	276	7	38	10	9	18	363	
2016	6	263	5	37	14	8	26	359	
2017	7	258	4	33	15	7	37	361	
2018	7	285	8	28	13	5	50	396	
2019	7	284	16	25	12	4	91	439	
Diferencia de personal hasta la fecha	2	77	7	-4	-2	-10	91	161	63%

Que, la Gerencia Operativa de Contrataciones eleva a consideración el Proyecto de Carta de Invitación correspondiente al llamado a Contratación Por vía de Excepción en la modalidad Convencional N° 01/2019 "AQUISICIÓN DE LOS BLOQUES A Y B DE LOS PISOS; 7 CON COCHERAS Y 10 SIN COCHERAS" ID N° 371.957", elaborado según las Especificaciones Técnicas fueron suministradas por la Gerencia Administrativa Financiera, y a la Carta de Invitación Estándar aprobada por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, la presente contratación se encuentre prevista en el Programa Anual de Contrataciones del Ejercicio Fiscal 2019 ID Nº 371.957, y se cuenta con Disponibilidad Presupuestaria según CDP Nº 157/2019.

POR TANTO: El Directorio de la CONATEL, en sesión ordinaria del 07 de noviembre de 2019, Acta N° 47/2019, y de conformidad con las disposiciones legales previstas en la Ley N° 642/95 "De Telecomunicaciones",

RESUELVE:

Art. 1° **APROBAR** la Carta de Invitación y **AUTORIZAR** el llamado a Contratación por Vía de Excepción Nº 01/2019 en la modalidad Convencional para la "ADQUISICIÓN DE LOS BLOQUES A Y B DE LOS PISOS; 7 CON COCHERAS Y 10 SIN COCHERAS" - ID N° 371.957, conforme al Artículo 33 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas **inc. g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas** o urgencias impostergables, reglamentado por el Artículo 72 del Decreto No 21.909/03 "Que reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" el cual establece que en los **casos de Adquisición** o locación **de bienes por razones técnicas", conforme al avalúo oficial de acuerdo al siguiente detalle:**

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CONATEL

ITEM	FINCA/PADRON CTA. CTE. CATASTRAL	DISTRITO	SUPERFICIE m2/Ha	PROPIETARIO	AVALUACION OFICIAL (precio referencial)	PRECIO TOTAL IVA incluído
1	Bloques A y B del piso 7 del Edificio Ayfra con 6 (seis) cocheras	La Encarnación	1.114,68 m2 (piso) 218,99 m2 (cocheras)	LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZÁLEZ	3.959.294.912.-	3.959.294.912.-
2	Bloques A y B del Edificio Ayfra del piso 10 sin cocheras	La Encarnación	1.116,94m2	TERRAFORTE S.A.	3.188.200.517	3.188.200.517

Art. 2º **DISPONER** la conformación del Comité de Evaluación de la Contratación Por Vía de Excepción Nº 01/2019 "ADQUISICIÓN DE LOS BLOQUES A Y B DE LOS PISOS 7 Y 10 DEL EDIFICIO AYFRA" - ID N° 371.957, según el siguiente detalle:

- **GERENCIA ADMINISTRATIVA FINANCIERA:** Arq. Carmen Guerrero.
- **ASESORÍA LEGAL:** Abg. Silvia González.
- **GERENCIA OPERATIVA DE CONTRATACIONES:** Ing. Com. Pablo Paniagua.

Art. 3º **AUTORIZAR** a la Gerencia Operativa de Contrataciones la realización de los trámites correspondientes conforme a las disposiciones legales y administrativas vigentes.

Art. 4º **AUTORIZAR** a la Gerencia Operativa de Contrataciones de la CONATEL, en el marco del Artículo 40° del Decreto Reglamentario N° 21.909/03 de la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", a introducir modificaciones o enmiendas al Pliego de Bases y Condiciones, siempre y cuando se ajuste a los parámetros establecidos en el artículo 22 de la Ley.

Art. 5º **COMUNICAR** a quienes corresponda y cumplido, archivar.

ING. JUAN CARLOS DUARTE DURÉ.
Presidente
Res. Dir. Nº 2761/2019

COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES
CONATEL

A1104452