DICTAMEN UOC Nº 18 /2017

Asunción, 31 de mayo de 2017.-

SEÑOR DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

La Unidad Operativa de Contrataciones se dirige respetuosamente a usted, en el marco de las disposiciones legales contenidas en Ley Nº 2051/03 y sus reglamentaciones vigentes y la Resolución DNCP 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, en virtud de la cual se determinan y reglamentan los procedimientos y criterios a ser utilizados para el procedimiento de Locación de Inmuebles, por lo que se solicita la modificación del Programa Anual de Contrataciones (PAC), para el inicio del Proceso de Locación de Inmuebles Indeterminados N° 1/17 Plurianual **"ALQUILER DE OFICINAS Y DEPOSITOS PARA LA DNA - AD REFERENDUM"**, en vista a la ejecución del "Proyecto de Restauración del Edificio Histórico del Puerto de Asunción" encarado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, procede a realizar el análisis para determinar la viabilidad de aplicar dicho criterio en cuanto al alquiler de oficinas y depósitos para la DNA.

Al respecto, sobre la base de lo informado en los Memorándum D.S.G. N°s 65 y 70 del Departamento de Servicios Generales, dependiente de la Coordinación de Recursos Administrativos, la Ley N° 5133/13 "Que aprueba los contratos de préstamos suscritos con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para el financiamiento del programa de reconversión del centro, modernización del transporte público metropolitano y oficinas del Gobierno, que estarán a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones", al Decreto Presidencial 3457/15 "Por el cual se designa al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) como coordinador del Plan Maestro", al Decreto N° 2985/15 "Por el cual se crea el Consejo para el Plan Maestro para la Revitalización del Centro Histórico de Asunción" y a la Nota RU/BTR N° 42/2017 por el cual se solicita la liberación de zonas y retiro de equipamientos en el marco de la Obra de Restauración y Puesta en Valor del Edificio Histórico del Puerto de Asunción.

En dicho contexto, en virtud a lo establecido en las mencionadas normativas, que autorizan realizar obras de gran envergadura en el edificio principal del Puerto de Asunción, el cual alberga en el ala izquierda las principales dependencias de la Dirección Nacional de Aduanas, cedido mediante un convenio firmado con la Administración Nacional de Navegación y Puertos, además de la utilización de los depósitos del Puerto de Asunción para el almacenamiento de mercaderías a cargo de la institución, y que teniendo en cuenta el plan maestro del Programa de Reconversión del Puerto de Asunción y considerando que la Institución no cuenta con un edificio propio y tampoco se encuentra entre las instituciones beneficiadas con los nuevos edificios a ser construidos, surge la necesidad de realizar el procedimiento de locación de inmuebles, a fin de contar con lugares físicos donde albergar las dependencias afectadas por los trabajos de remodelación.

Que obra entre los antecedentes la Nota RU/BTR N° 42/17 de fecha 24 de marzo de 2017, remitida a la Dirección Nacional de Aduanas, que textualmente expresa: *"...Ref.: Consultoría de Protocolo de Intervención y Diseño Ejecutivo para la restauración del Edificio Histórico Central de Puerto. Contrato SG MINISTRO N° 495/2015. Liberación de zonas de trabajo y retiro de equipamientos – Obra de Restauración y Puesta en Valor del Edificio Histórico del Puerto de Asunción. Tengo el agrado de dirigirme a Usted en el marco de la Referencia, a fin de informarle que el llamado a Licitación para la obra de Restauración y Puesta en Valor del Edificio del Puerto de Asunción se iniciará estimativamente a fines del mes de Abril del corriente año. En cuanto a las responsabilidades de su institución, se remite para su conocimiento, el texto que*

será incluido en el Pliego, en cuanto a la liberación de zonas de trabajo y retiro de equipamientos para facilitar la ejecución de las obras: "La remoción de todos los ítems no indicados en la planilla de demolición, retiro y desmontaje, será realizados por las instituciones ocupantes del Edificio del Puerto (Administración Nacional de Navegación y Puertos y Dirección Nacional de Aduanas), entre los cuales se encuentran (siendo la lista no limitativa): 1- Muebles, 2- Documentos, 3- Cámaras de seguridad y circuito cerrado, 4- Equipos informáticos, UPS, CPU, servidores, rack, switch, entre otros, 5- Desconexión e posterior Instalación/Adecuación del Sistema Sofía, 6- Electrodomésticos, 7- Cortinados, entre otros. Así mismo, la liberación de las zonas de trabajo es responsabilidad de la ANNP y ADUANAS, y en consideración con la Contratista, la Fiscalización y la UTRU/MOPC".

En tal sentido, la locación de inmuebles deberá preverse por un plazo de 24 meses, en vista a lo manifestado por la Entidad ejecutora (MOPC) en razón a la duración estimada de la ejecución de los trabajos de restauración.

1. MONTO DEL CÁNON MENSUAL: Conforme al Memorándum D.S.G. N° 70, del Departamento de Servicios Generales, los montos mensuales estimados para los alquileres de los locales son conformes al siguiente detalle:

a) **LOTE 1: ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS (400 M2 COMO MÍNIMO):** por la suma mensual estimada de **GUARANÍES TREINTA Y UN MILLONES (G. 31.000.000.-),** incluyendo expensas comunes, más un único pago de **GUARANÍES TREINTA Y UN MILLONES (G. 31.000.000.-),** en concepto de Garantía de Alquiler, totalizando en 24 meses de contrato **GUARANÍES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES (G. 775.000.000.-)**.

b) **LOTE 2: ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINAS OPERATIVAS (1.200 M2 COMO MÍNIMO):** por la suma mensual estimada de **GUARANÍES SESENTA Y NUEVE MILLONES (G. 69.000.000.-),** incluyendo expensas comunes, más un único pago de **GUARANÍES SESENTA Y NUEVE MILLONES (G. 69.000.000.-),** en concepto de Garantía de Alquiler, totalizando en 24 meses de contrato **GUARANÍES UN MIL SETECIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES (G. 1.725.000.000.-)**.

c) **LOTE 3: ALQUILER DE LOCAL PARA USUFRUCTO DE CAIA Y COIA (2.300 M2 COMO MÍNIMO):** por la suma mensual estimada de **GUARANÍES SETENTA Y UN MILLONES (G. 71.000.000.-),** incluyendo expensas comunes, más un único pago de **GUARANÍES SETENTA Y UN MILLONES (G. 71.000.000.-),** en concepto de Garantía de Alquiler, totalizando en 24 meses de contrato **GUARANÍES UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES (G. 1.775.000.000.-)**.

Por los montos en concepto de alquiler mensual consignados precedentemente, puede ser aplicado el procedimiento de locación de inmuebles, dispuesto en el artículo 44° de la citada Ley, teniendo en cuenta que la Ley de Contrataciones Públicas y la misma Resolución N° DNCP 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, cuyo monto no es alcanzado en estos casos.

DIRECCION NACIONAL DE ADUANAS
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección de Administración y Finanzas

ROBERTO O. CAÑIZA M.
COORDINADOR
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas

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

En este punto corresponde informar que actualmente la DNA se encuentra en plena etapa de evaluación de ofertas de adquisición de un Inmueble propio, realizada a través de la "LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL N° 1/17 - SEGUNDO LLAMADO", donde la única oferta presentada dará solución parcial al problema de espacio físico de la DNA, y considerando los trabajos encarados por el MOPC para la restauración del Edificio histórico del Puerto de Asunción *(a iniciarse aproximadamente en el segundo semestre del año)*, la cual demandara un plazo aproximado 24 meses de ejecución de obras, por lo que necesariamente se requerirá de más espacio para cubrir la mudanza de las áreas afectadas (áreas administrativas, operativas y depósitos de mercaderías), mientras dure la obra a cargo de dicho ministerio.

3. CAPACIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA CONTRATAR CON EL ESTADO. Esta Unidad Operativa de Contrataciones ha elaborado la Carta de Invitación para Locación de Inmuebles Indeterminados, donde se ha previsto la verificación de que los oferentes no se hallen inmersos en las prohibiciones e inhabilidades establecidas en el artículo 40 de la Ley 2051/03.

4. CONCLUSIÓN. Por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contrataciones, considera oportuna y recomienda la aplicación del procedimiento Locación de Inmuebles Indeterminados N° 1/17 Plurianual **"ALQUILER DE OFICINAS Y DEPOSITOS PARA LA DNA - AD REFERENDUM"** ID N° 332.475.

Es nuestro dictamen.

DIRECCION NACIONAL DE ADUANAS
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección de Administración y Finanzas

BERTO G. CAÑIZA M.
COORDINADOR
Unidad Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Aduanas