Asunción, 2 de marzo de 2017

DICTAMEN UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº 01/2017

Señor Presidente:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con el objeto de elevar a su consideración y los señores miembros del Directorio de la ANNP, el Dictamen Justificativo en el marco del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2017 "Alquiler de Inmueble para Oficinas de la ANNP en Ciudad del Este" – Plurianual - Ad Referéndum, en base a la Carta Interna Nº 10/17 de la Sub Gerencia del Interior, de fecha 13 de febrero de 2017, remitida a la Unidad Operativa de Contratación, por Providencia de la Gerencia de Operaciones de la misma fecha.

Justificativos legales:
La Ordenanza Municipal 002/2015 de la Junta Municipal de Ciudad del Este, por la que se declara el Puerto de Ciudad del Este, como área de desarrollo de un polo turístico.
El Decreto 6131/16 de fecha 21 de octubre de 2016, por el cual se autoriza a varios organismos del Estado a celebrar un Convenio Interinstitucional, con miras a desarrollar un proyecto turístico y de inversiones dentro del inmueble perteneciente a la Administración Nacional de Navegación y Puertos, ubicado en Ciudad del Este.

La Dirección Nacional de Aduanas por Resolución N° 132 de fecha 02 de marzo de 2017 dispuso la relocalización y el traslado de las unidades administrativas de la Administración de Aduanas de Ciudad del Este – Puente de la Amistad, para su funcionamiento en el Km 10 de la Ruta VII, que igualmente dispone que la Administración Nacional de Navegación y Puertos debe prever e instalar la infraestructura informática y de conectividad necesarias de conformidad a los requisitos previstos en las normativas vigentes, con acuerdo de la Administración del Sistema Informático SOFIA.

La Ley 1066/65 "Carta Orgánica ANNP" – Art. 21 y 24, que establecen las atribuciones y deberes del Presidente y las funciones ejecutivas del Presidente como miembro del Directorio.

Justificativos técnicos:
De conformidad a las normas legales citadas líneas arriba, la Administración Nacional de Navegación y Puertos debe habilitar y poner en funcionamiento las infraestructuras físicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas administrativas para la Dirección Nacional de Aduana (DNA), así como para todas las operativas de la Institución, por lo que se requiere de un predio adecuado a estas exigencias.

De acuerdo a dichos parámetros se ha localizado un inmueble ubicado en el Km. 10, lado Acaray, a 600 metros de la ruta internacional N° 7, con salida directa sobre la referida arteria, con boca calle con sentido abierto a todas las direcciones, que va a facilitar el flujo vehicular, teniendo en cuenta el gran movimiento de camiones, ya sea de importación como de exportación, que implica una gran ventaja al poder albergar tan amplia operativa.

Además el predio cuenta con depósitos para almacenar cargas en gran cantidad, con muralla perimetral, portón de acceso, casetas de entrada y portón de salida. El espacio para estacionamiento de vehículos es amplio, para aproximadamente 1000 vehículos, así como para anden de verificaciones, con capacidad para verificar aproximadamente 12 contenedores o camiones en simultáneo, depósitos con oficinas internas con sanitarios.

En cuanto a seguridad, el predio cuenta con sistema de monitoreo y cámaras de seguridad.

En cuanto a la edificación, posee suficiente cantidad para oficinas, totalmente amobladas. Las mismas cuentan con servicios de energía eléctrica, agua potable, conexión internet, todos con el servicio de aire acondicionado en funcionamiento.

El referido inmueble es de propiedad de la firma CAMPESTRE S.A., Finca N° 319, con Cta. Cte. Catastral 26-5666-07, ubicado en el Km. 10, lado Acaray, con una Superficie de 160.000 mts2. Y el precio único del arrendamiento asciende a Gs. 75.000.000 mensual, IVA incluido, sin otro sobrecosto a la Institución.

El tiempo de duración del arrendamiento es por 24 meses (plurianual), previsto en el presupuesto de la Institución Año 2017 (Reprogramación Presupuestaria) y Ad Referéndum Presupuesto Año 2018/2019.

Finalmente hay que considerar la urgente necesidad de contar con el predio, para así poder contar con un inmueble acorde a las necesidades de la Institución y de la Dirección General de Aduanas (DNA).

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD

En la zona requerida para el funcionamiento de la operativa no existe otro predio con suficiente dimensión e infraestructura para satisfacer amplia y adecuadamente el funcionamiento de las oficinas administrativas y operativas y albergar al plantel de funcionarios de la Institución.

De conformidad a los datos estadísticos de la Institución, la Terminal Portuaria de Ciudad del Este registra un significativo movimiento operativo diariamente, por lo que constituye una de las Terminales con más movimientos en materia de servicios portuarios y por consiguiente genera importantes ingresos a la Institución, siendo su principal fuente recaudadora.

Señalemos además, que la Administración Nacional de Navegación y Puertos se halla dentro del mercado de libre competencia en materia de servicios portuarios, por lo que se deduce la necesidad y conveniencia de mantener las instalaciones portuarias de Ciudad del Este dentro de las proximidades de la actual Terminal Portuaria, a fin de no afectar significativamente el acceso de los clientes y usuarios a la Institución.

Conforme al presupuesto proveído por la firma CAMPESTRE SA y las verificaciones técnicas realizadas al inmueble en cuestión, se observa que el mismo **se encuentra con las condiciones técnicas adecuadas en cuanto a espacio físico apropiado y amplio, infraestructura edilicias óptimas, servicios higiénicos, agua corriente, iluminación, seguridad, equipamientos tecnológicos y cuenta con una ubicación estratégica para la prestación de los servicios portuarios.**

En ese sentido, se concluye que el Inmueble propuesto para su arrendamiento por la firma CAMPESTRE SA, cumple con los requerimientos básicos para la explotación de los servicios portuarios, ya que cuenta con adecuadas infraestructuras edilicias acordes a las necesidades de la Institución, cuenta con todos los servicios básicos y se encuentra ubicado dentro de las proximidades de la actual Terminal Portuaria, lo cual garantiza el mantenimiento de la cartera de clientes y la prestación eficaz y eficiente de los servicios prestados por la Institución y es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la ANNP.

Aspectos relacionados al Inmueble

- Ubicación: Km 10 lado Acaray, sobre la doble Avenida trasversal a 600 metros de la Ruta Internacional N° 7, con salida directa sobre la misma.
- Cta. Cte. Ctral: 26-5666-07
- Finca N° 319
- Superficie de 160.000 mts2 , de forma cuadrangular, específicamente de modalidad plana
- Dimensiones: 400 mts tanto de largo como de ancho

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN - ANNP

PLAZO Y COSTO DEL ARRENDAMIENTO:

La locación objeto del presente dictamen, es por el monto mensual de Gs. 75.000.000 (Guaraníes setenta y cinco millones) IVA incluido, por un periodo de 24 (veinticuatro) meses, abarcando los ejercicios fiscales 2017, 2018 y 2019, totalizando la suma de Gs. 1.800.000.000 (Guaraníes mil ochocientos millones).

El concepto de alquiler mensual, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44º de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y del Art. 32 de la Resolución DNCP N° 458/12, que establece que para la aplicación del procedimiento de Licitación Publica los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, los cuales en el caso particular no son alcanzados.

RELACION COSTO BENEFICIO:

La Institución no cuenta con inmueble propio en la zona que se requiere instalar, tampoco tiene recurso disponible, como para adquirir una propiedad en Ciudad del Este, por lo que la locación se justifica desde el punto de vista costo-beneficio.

El costo mensual del canon, hace que en el caso particular, al realizar la relación costo-beneficio entre adquirir un inmueble de similares características en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar, considerando la ubicación estratégica del Inmueble y las infraestructuras edilicias con que cuenta el mismo.

Por las fundamentaciones expuestas, la Unidad Operativa de Contrataciones basada en las justificaciones legales y especificaciones técnicas elaboradas por la Gerencia de Operaciones, según Carta Interna de la Sub Gerencia del Interior Nº 10/17, mencionadas precedentemente, recomienda al Sr. Presidente y a los señores miembros del Directorio de la ANNP, proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado de "**ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINAS DE LA ANNP EN CIUDAD DEL ESTE" - ID 329015,** bajo la modalidad de **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 01/2017.**

Atentamente.

María Ortiz Ayala
Gerente
Unidad Operativa de Contrataciones

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES - ANNP