DICTAMEN UOC N° 87-21

Fecha : 27 de diciembre de 2021.

Asunto: Aprobación de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DE LAS OFICINAS CORPORATIVAS DEL VICECOM. COMPLEJO SANTOS. BLOQUE S5. Análisis y precios de referencia en concordancia con la reglamentación dispuesta en la RESOLUCION DNCP Nº 2113/2021.-

I. ANTECEDENTES.

Teniendo a vista el **Expediente Nº 2021-12021001-008314**, por el cual la Dirección General de Administración y Finanzas corre traslado del MEMORANDUM Nº 489 de fecha 23 de diciembre de 2021 de la Dirección Administrativa, en la que se solicita el inicio del proceso de locación de inmueble para oficinas del VICECOM, dependiente del MITIC, acompañando cotización solicitada a la firma OBH S.A., tomando como base presupuestaria dicha cotización y la descripción de la infraestructura edilicia acorde a la necesidad Ministerial del espacio físico adecuado a sus labores.

Teniendo en cuenta la RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018, y el Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Artículo N° 7 establece las ATRIBUCIONES DE LAS UOC en lo relativo a las Condiciones particulares para cada licitación, procede al estudio y análisis de los siguientes puntos:

II. ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO:

De conformidad con lo señalado en el Art. 4 de la Resolución DNCP Nº 2113/21 y siendo cada dependencia solicitante, y/o cada administrador del contrato, la instancia con el conocimiento técnico suficiente para el análisis de la pertinencia y ejecutabilidad de los precios, ésta UOC se constituye en la instancia operativa que vela por el cumplimiento de las directrices fijadas por la DNCP para el sustento del estudio previo de factibilidad de locación de inmueble determinado.

Que el inmueble individualizado con Cta. Cte. Catastral Nº 12-0539-80 y Nº 12-0539-10, distrito de San Roque, de la ciudad de Asunción, Complejo Santos, Bloque S5, el cual cuenta con una superficie de 283m2 y 5(cinco) cocheras. La ocupación de los mismos se realiza a fin de centralizar las dependencias del MITIC dentro del mismo complejo, los cuales disminuirán costos Administrativos en el traslado del personal entre las diversas sedes, y mejorará la funcionalidad operativa institucional.

III. ANÁLISIS DE SELECCIÓN DEL INMUEBLE:

Se verifica que el procedimiento de locación se encuentra en el PAC con **ID Nº 405.368**, bajo la modalidad Plurianual por un monto total de **Gs. 609.730.575 (Guaraníes Seiscientos nueve millones Setecientos Treinta mil Quinientos Setenta y Cinco).** El llamado para el Ejercicio Fiscal 2021 cuenta con disponibilidad presupuestaria certificada según **CDP Nº 200/2021**, en el Objeto del Gasto N° 251. Los créditos presupuestarios para cubrir para los Ejercicio Fiscales posteriores están supeditados a aprobación.

Que, teniendo a vista el Art. 8 de la Resolución DNCP Nº 2113/21, la UOC pasa a exponer cuanto sigue:

a. ***Individualización del inmueble****: Se adjunta planilla detalle.*

b. ***Justificación de la necesidad****:* De realizarse la Contratación el MITIC centralizara sus dependencias, disminuyendo costos Administrativos en el traslado de personal entre las diversas sedes y mejorara la funcionalidad operativa Institucional.

Las Máximas Autoridades de MITIC (Ministro, Viceministro de Tecnologías, Viceministro de Comunicaciones), estarán realizando las tareas con sus respectivos miembros de Gabinete) en el mismo Complejo.

La distancia actual entre el Viceministerio de Comunicaciones a la nuevas oficinas proyectadas en alquilar es de alrededor de 1 km (un kilómetro), lo que abaratará el costo de flete en caso de ser contratada una empresa para la mudanza.

Los espacios a ser alquilados cuentan con sistemas de seguridad y personal de guardia del Complejo las 24 hs.

c. ***Canon Inmueble****:* El inmueble que se pretender alquilar, se halla ubicado en la Av. Gral. Santos N° 1.170 esquina Concordia, los espacios de este resultan ideales para el asiento de las oficinas técnicas dependiente del MITIC, teniendo en cuenta su cercanía con el microcentro de Asunción, donde se encuentran la gran mayoría de los Organismos y Entidades del Estado. Ello sumado a que en otros bloques del mismo Complejo, se hallan otras áreas administrativas del MITIC.

✓ *DETALLE DE COSTOS REFERENCIALES DE LA ZONA*

COTIZACION OFICINAS CORPORATIVAS PUBLICADAS EN LA WEB					
UBICACIÓN GEOFRAFICA	**COSTO DOLARES MENSUAL**	**M2**	**COSTO M2**	**Tipo de Cambio BCP al 23/12/2021**	**Guaranies**
SHOPPING DEL SOL	1.200	95	12,63	6799,69	85.891
BRASILIA, BARRIO JARA	1.950	240	8,13	6799,69	55.247
SHOPPING DEL SOL, LAS CARMELITAS	3.400	280	12,14	6799,69	82.568
SHOPPING DEL SOL, LAS CARMELITAS	16.800	1.380	12,17	6799,69	82.779
AVDA. ESPAÑA	2.000	250	8,00	6799,69	54.398
VILLA MORRA	2.656	166	16,00	6799,69	108.795
CRUZ DEL CHAO - VILLA MORRA	11.976	1270	9,43	6799,69	64.121
AVDA. MARISCAL LOPEZ	2.198	244	9,01	6799,69	61.253
AVDA. ESPAÑA E/ BRASILIA	2.415	210	11,50	6799,69	78.196
AVDA. ESPAÑA E/ BRASILIA	7.514	683	11,00	6799,69	74.807
MICROCENTRO ASUNCION	400	40	10,00	6799,69	67.997
VILLA MORRA	4.920	410	12,00	6799,69	81.596
BARRIO JARA	7.515	683	11,00	6799,69	74.817

PROPUESTA	***MONTOS***
MONTO TOTAL DEL CONTRATO (24 MESES)	*Gs. 609.730.575*
MONTO MENSUAL S5	*Gs. 24.389.223*
PRECIO POR m2	*Gs. 86.181*
Garantía (UNICO PAGO)	*Gs. 24.389.223*

*Teniendo a vista los valores expuestos más arriba y habiéndose establecido el canon mensual en **Gs. 24.389.223 (Guaraníes Veinticuatro millones Trescientos Ochenta y Nueve mil Doscientos Veintitrés)** el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecido como límite, por tanto no se encuentra objeción al respecto.*

d. ***Documentación del Inmueble**: De conformidad con la documentación adjuntada por OBH SA respecto a no poseer gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo e igualmente no contar con anotaciones de medidas cautelares de conformidad con los Informes de Condición de Dominio Nº 11255542 y Nº 11255534, dando cumplimiento al presente apartado.*

e. ***Impuesto Inmobiliario**: Teniendo a vista el pago realizado sobre las Facturas Nº 41-0482690-5 y Nº 41-0482750-0 de la Municipalidad de Asunción se constata que el inmueble se encuentra al día con el pago del Impuesto Inmobiliario.*

f. ***Capacidad del Oferente****: De conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 2051/03, el oferente OBH S.A. presenta la DECLARACIÓN JURADA DE NO ENCONTRARSE COMPRENDIDO EN LA INHABILIDADES PREVISTAS EN EL ARTICULO 40 Y DE INTEGRIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 20, INCISO "W", dando cumplimiento al requerimiento.*

g. ***Constancia presentación DD.JJ. sujetos obligados Ley Nº 6355/19****: El oferente presenta el Auto Interlocutorio Nº 797 de fecha 02/06/2021 por la cual se hace lugar a la suspensión de los efectos de la Ley Nº 6355/19 Declaración de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos.*

IV. CONCLUSIÓN

Por lo tanto, en base a las consideraciones precedentemente manifestadas y en virtud a la reglamentación dispuesta por la Resolución DNCP Nº 2113, ésta UOC considera que se ha seguido correctamente la metodología establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y que, asimismo, todo se halla debidamente documentado. En el mismo sentido, el Artículo N° 7 del Decreto Reglamentario de la Ley "De Contrataciones Públicas", encontramos que se encuentran dadas las condiciones y se recomienda a la máxima autoridad la emisión de la Resolución por la cual autoriza la suscripción del contrato de locación del **Bloque S5 del Complejo Santos**, en base al objeto de estudio del presente dictamen.

Es mi dictamen.

CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ

Firmado digitalmente por CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ

Director de UOC

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
E S5, ubicado dentro del Complejo Santos, será ocupado por los funcionarios del Viceministerio de Tecnologías de la Información y Comunicación (VICETIC) y el Viceministerio de Comunicaciones (VICECOM), dependientes del MITIC, a fin de reducir los costos Administrativos en el traslado de personal entre las diversas sedes y mejorará la funcionalidad operativa Institucional.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	OBH S.A.	**DEPARTAMENTO:**	CAPITAL
APELLIDOS:		**DISTRITO/LOCALIDAD:**	ASUNCION
RUC:	80011002-1	**DIRECCION:**	GRAL. SANTOS Nº 1170
TELEFONO:	021 - 234.257	**OBSERVACION:**	EL LOCADOR del presente inmueble es la persona jurídica OBH S.A. que actuará a través de su PRESIDENTE.
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	WALTER OLIVER	**DIRECCION:**	GRAL. SANTOS Nº 1170
APELLIDOS:	HIEBL LANGE	**TELEFONO:**	021 - 234.257
RUC:	-.-	**PORCENTAJE DE COMISION:**	0 %

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL	12-0539-80 / 12-0539-10
DIRECCION	Gral. Santos Nº 1170 c/Concordia
DISTRITO/LOCALIDAD:	Asunción
DEPARTAMENTO	CAPITAL

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO	283 m2 (doscientos ochenta y tres metros cuadrados)
SUPERFICIE DE EDIFICACION	283 m2 (doscientos ochenta y tres metros cuadrados)
FINALIDAD DEL INMUEBLE	OFICINAS MISIONALES DEL MITIC

OTRAS CONSIDERACIONES	**El alquiler incluye la disponibilidad de 5(cinco) estacionamientos.** El edificio a ser alquilado debe estar en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techo elevado, pisos en buenas condiciones, sistema de renovación de aire, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en todo el edificio, sistema de electricidad, deberá contar con un sistema de energía eléctrica de emergencia, baños modernos con ventilación mecánica o natural, que se encuentren conforme a las normas de higiene, además no deben visualizarse goteras ni humedad. Asimismo, deberá ser de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, así también el mismo debe contar indefectiblemente con la infraestructura para la conexión de equipos eléctricos. El edificio deberá contar con acondicionadores de aire, que reúna las características mínimas para albergar cómodamente a funcionarios y espacio de atención al público. La seguridad mínima con lo que debe contar el local son: Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del edificio, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas comunes propias. Las aéreas, tanto para funcionarios como de atención al público, deberán contar con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ
Firmado digitalmente por CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ