Unidad Operativa de Contrataciones

DICTÁMEN UOC/N°:	**25/2019.-**
DESCRIPCIÓN :	**LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA DINAC – PISO 19**

Visto: El Memorándum Nº 31/2019 de la Subdirector de Administración y Finanzas en la que solicita iniciar el proceso de Locación de Inmueble Determinado para oficinas Administrativas de la DINAC – Ad Referéndum y a la cual adjunta el presupuesto presentado por los representantes de las Oficinas Corporativas WTC Asunción.

A. **Justificación de la Institución:**

- ✓ Teniendo en cuenta el pedido de la máxima autoridad de la Institución, donde solicita la realización del llamado de locación de inmueble determinado para las oficinas administrativas de la DINAC, la Unidad Operativa de Contrataciones procedió a realizar los trámites pertinentes para llevar a cabo la locación del inmueble determinado situado en el complejo WTC Asunción, Torre 2.
- ✓ Que el alquiler pretendido se adecua a la necesidad institucional de contar con oficinas administrativas en el citado edificio que permita operar de manera más cómoda, efectiva, segura y rápida a las urgentes demandas debido a que los trabajos de la DINAC se efectúan desde dos bandos, uno desde las Oficinas del Ministerio de Defensa, sito en Mcal López y 22 de setiembre y por el otro lado desde las Oficinas del Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi, sito en la ciudad de Luque. Por ende, con la presente contratación se pretende zanjar la enorme brecha que representa la distancia, de tal forma a que los trabajos sean más rápidos, que a la larga se traducen en un incremento en la gestión de esta cartera de Estado.-
- ✓ En las inmediaciones de la actual sede de la Dinac, sito Mcal López y 22 de setiembre, se producen constantes robos de vehículos, pertenencias de los habitáculos, los cuales se encuentran documentados, lo que representa una falta total de seguridad de los alrededores.
- ✓ La falta de estacionamientos para los Altos funcionarios, autoridades que acuden a la Dinac, funcionarios y proveedores que acuden a los procesos llevados a cabo por la Convocante.
- ✓ Que la distancia entre ambas oficinas, genera un contratiempo que se traduce en una reducción considerable de cumplir a cabalidad con los tramites que requieren una atención urgente, y por la distancia y el trafico caótico de la ciudad, lo cual es de conocimiento público, se ven mermadas e incumplidas.
- ✓ Que, el citado edificio cuenta con oficinas disponibles, amplio estacionamiento, seguridad y ubicación cercana al Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi – Luque, todas estas mejoras se traducirán en un provecho grande a la Institución, cumpliendo en tiempo y forma y la falta de Edificio propio, justifican la contratación pretendida, lo cual garantiza las mejores condiciones para la Institución y a todas personas que acuden a la citada Institución
- ✓ El pedido es realizado debido a la preocupación referente a los constantes robos en los alrededores del Ministerio de Defensa Nacional sitio donde actualmente la DINAC alquila oficinas, sin la seguridad necesaria tanto para los bienes de la institución como para los funcionarios.
- ✓ ***Cabe aclarar que el edificio requerido es la única que se encuentra con disponibilidad de espacio para la cantidad de funcionarios en dicha zona.***

Al respecto, el Coordinador de la UOC expresa:

Que, se ha recibido la Carta Oferta para el Alquiler del Inmueble Determinado, con las siguientes características:

Cta. Cte. Catastral	Superficie	Piso	Estacionamientos
A: 14-0187-46/19-03 B: 14-0187-46/19-04	430 Mts2	19	8

Que, la DINAC necesita contar con un espacio que ofrezca mayor confort, seguridad y espacio tanto para los funcionarios como asi también para las autoridades que la institución recibe con frecuencia.

Teniendo en cuenta que la DINAC no cuenta con local propio para las oficinas administrativas se requiere el alquiler del piso 19 de la Torre 2 del WTC de Asunción.

Características del Inmueble que se pretende alquilar:

Ubicación y Capacidad: el Inmueble se encuentra ubicado en la Avda. Aviadores del Chaco - de la Ciudad de Asunción – 430 Mts 2 (correspondiente al piso 19, con acceso a estacionamiento para 8 vehículos, las oficinas se encuentran totalmente alfombrados, con sistema de detección de humo, acondicionadores de aire regulable, baños sexados, cielo raso). En este sentido se considera que dicho inmueble reúne las condiciones de infraestructuras que aseguren el funcionamiento de la Institución.

Abg. Mónica Paraguay Aguilar
Coordinador - UOC
DINAC

Relación Costo Beneficio: Que el Llamado solicitado es de Carácter Plurianual para el ejercicio fiscal 2019 Gs. 375.670.500. (Guaraníes Trescientos setenta y cinco millones seiscientos setenta mil quinientos) correspondiente a 6 meses de alquiler, más la garantía Gs. 49.381.500 (Guaraníes cuarenta y nueve millones trescientos ochenta y un mil quinientos) y costo de expensas mensual Gs 5.000.000 por 24 meses con un total de Gs 120.000.000 (Ciento Veinte millones), para el ejercicio fiscal 2020 Gs. 652.578.000 (Guaraníes seiscientos cincuenta y dos millones quinientos setenta y ocho mil) y para el ejercicio 2021 Gs. 375.670.500. (Guaraníes Trescientos setenta y cinco millones seiscientos setenta mil quinientos) y la oferta presentada por el Señor KWANG UG PARK, en carácter de Propietario abarca 430 mts 2 (correspondientes al piso 19, con acceso a estacionamiento para 8 vehículos).

Conforme al mencionado cuerpo legal, el Inmueble ofertado se encuadra dentro de los parámetros legales exigidos para la realización del Llamado, atendiendo que se han realizado las correspondientes averiguaciones concernientes par la locación de distintos lugares de la zona para verificar los precios si se encuentran acorde a lo solicitado por el Locador. Y la misma se encuentra coherente considerando la ubicación y la infraestructura del Inmueble.

Vigencia del Contrato y Forma de Pago: se requiere la contratación por el plazo de 2 (dos) años. Los pagos serán abonados de forma anual.

Marco Normativo

En cuanto al Marco Normativo, vemos que este procedimiento se encuentra contemplado en la Resolución DNCP N° 1494/18 de fecha 25/04/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDOS EN EL ART 44 DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS".

Que de conformidad al Articulo 44 de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas establece "LOS PROCESOS DE CONTRATCIÓN DE LOCACIÓN EN LOS QUE EL ESTADO PARAGUAYO FUERA LOCATARIO, EN LOS QUE EL CANON MENSUAL EXCEDIERA EL VALOR DE MIL JORNALES MINIMOS, SE SUJETARAN AL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PUBLICA: AQUELLOS CUYO CANON MENSUAL FUERSE INFERIOR A LA CUANTIA ANTES REFERIDA, SE SOMETERAN A LAS DISPOSICIONES DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA".

Conforme al mencionado cuerpo legal, el Inmueble ofertado se encuadra dentro de los parámetros legales exigidos para la realización del Llamado.

CONCLUSION:

Atendiendo la necesidad de contar con las oficinas para el funcionamiento de la Presidencia y áreas que afecte las tareas de dicha función administrativa.

De acuerdo a los montos estipulados, se prevé como valor a devengar la suma de Gs. 49.381.500 (Guaraníes cuarenta y nueve millones trescientos ochenta y un mil quinientos) en concepto de canon de alquiler por cada mes de usufructo del Inmueble; por un periodo de 24 (veinticuatro) meses.

La suma total para el ejercicio 2019 Gs. 375.670.500. (Guaraníes Trescientos setenta y cinco millones seiscientos setenta mil quinientos) correspondiente a 6 meses de alquiler más la garantía Gs. 49.381.500 (Guaraníes cuarenta y nueve millones trescientos ochenta y un mil quinientos), costo de expensas mensual Gs 5.000.000 por 24 meses con un total de Gs 120.000.000 (Ciento Veinte millones), para el ejercicio fiscal 2020 Gs. 652.578.000 (Guaraníes seiscientos cincuenta y dos millones quinientos setenta y ocho mil) y para el ejercicio 2021 Gs. 375.670.500. (Guaraníes Trescientos setenta y cinco millones seiscientos setenta mil quinientos). **El Contrato respectivo estará supeditado a la aprobación de las partidas presupuestarias para el Ejercicio 2020 y 2021.**

Corresponde solicitar a la Máxima Autoridad vía Resolución, la autorización para el Llamado a Locación de Inmueble determinado para oficinas de la Presidencia de la DINAC, con vigencia Plurianual 2019/2020/2021, previa recepción de las exigencias legales de los oferentes, el estudio técnico del área, encargado de la factibilidad solicitada en observancia a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, según se indica en el detalle siguiente:

PROPIETARIO: KWANG UG PARK
CTA. CTE. CATASTRAL:
A: 14-0187-46/19-03 B: 14-0187-46/19-04
LOCALIDAD: ASUNCION.
CANTIDAD DE MESES: 24 (veinticuatro)
PERIODO: 2019 a 2021.

ABG. MARCELO OVELAR
Coordinador – U.O.C.
DINAC