essap

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

70

GERENCIA
30-05-2023
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

COMUNICACIÓN INTERNA A.J. Nº 613 DEL 30 DE MAYO DE 2023

REFERENCIA: Emitir Dictamen.

GERENCIA DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES.

En relación a la Comunicación Interna UOC/CP/ 447/2023, por la cual se solicita la revisión al procedimiento de selección PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA CENTRO DE ATENCIÓN AL PUBLICO EN LA CIUDAD DE LAMBARÉ" – ID N° 423.531, analizado merece la siguiente opinión:

Que, habiendo procedido a la verificación del proceso para la Locación de Inmueble Determinado, en vista al Dictamen de la UOC N° 050/2023, y.

Que, en este análisis se tiene en cuenta lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021., que dispone en su art. **Artículo 6°. Procedimiento de Selección de Inmuebles:** *El procedimiento de selección de inmuebles determinado será realizado bajo exclusiva responsabilidad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad, la que deberá garantizar el principio de Economía y Eficiencia.*

El procedimiento de selección será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación. Su publicación será realizada al solo efecto de garantizar la transparencia y no implicará verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, el art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" dice: *Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa.*

Por tanto, en atención a lo brevemente señalado, no se tiene reparo legal, por lo que se recomienda continuar con las diligencias administrativas de la aprobación del procedimiento de selección para la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA CENTRO DE ATENCIÓN AL PUBLICO EN LA CIUDAD DE LAMBARÉ"– ID N° 423.531, de acuerdo a lo señalado en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Atentamente.-

Abg. Enrique Chamorro Casco
Asesoría Jurídica
ESSAP S.A.

Abg. Marco A. Pereira
Asesor Legal Adjunto
ESSAP S.A.

essapsa
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Contratos y Adjudicaciones
Evaluación
Procesos
Calidad
Otros:
Observaciones: Para conocimiento.
LIC. FÁTIMA BENÍTEZ
Gerente - UOC
essapsa

Asunción, 29 de mayo de 2023.

Dictamen N° 050/2023

"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO EN LA CIUDAD DE LAMBARÉ" - ID 423.531.-

ANTECEDENTES

El ***Art. 44° de la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS"*** dispone: ***"Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fueses inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".***

La ***Resolución DNCP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021.***

Que, en su ***Art. 1°*** la Resolución ut supra mencionada dispone: "***La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios".***

CONSIDERACIONES

En relación con la Comunicación Interna GRA N° 099/2023 y la Comunicación Interna GRA N° 105/2023 remitido por la Gerencia de Redes Asunción y Área Metropolitana, a través de la cual solicita iniciar el proceso para la Locación de Inmueble Determinado dónde se encuentra ubicado el Centro de Atención al Público para la ciudad de Lambaré exponiendo los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: La edificación tiene las siguientes dependencias:

- Amplio predio para estacionamiento de móviles y guarda de las maquinarias de la empresa.
- Oficinas administrativas: cuenta con 3 (tres) oficinas, 1 (un) depósito, 2 (dos) baños de oficina, 1 (un) baño con vestidor para funcionarios operativos.

Condiciones Específicas:

- *ANDE – NIS 1288846. Se adjunta Copia.*
- *ESSAP – ISSAN AJ 4566/. Se adjunta Copia.*

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: El inmueble a ser arrendado es el único que reúne las características para satisfacer las necesidades de las oficinas administrativas y predio para estacionamiento para el Centro de Atención al Público en la ciudad de Lambaré, posee un lugar de depósito de materiales y accesorios para reparación de caños rotos, y contar con baños sexados para uso de funcionarios administrativos y baños con

LIC. FÁTIMA BENÍTEZ
Gerente - UOC
essap sa

ducha para cuadrilleros. Además de poseer las cualidades citadas más arriba, el mismo se arrendará por un precio razonable.

JUSTIFICACIÓN DE CAPACIDAD DEL OFERENTE Y CONSTANCIAS:

- El Oferente cuenta con la capacidad para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03 se adjunta Declaración Jurada correspondiente.
- Presenta la condición de dominio del inmueble y el poder para suscribir la oferta.
- Se adjunta Constancia SIPE N° 1737581. Se visualiza estado activo de la Declaración Jurada POR LA QUE EL OFERENTE GARANTIZA QUE NO SE ENCUENTRA INVOLUCRADO EN PRÁCTICAS QUE VIOLEN LOS DERECHOS DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES REFERENTES AL TRABAJO INFANTIL, ESTIPULADOS EN LA CONSTITUCION NACIONAL, LOS CONVENIOS 138 Y 182 DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT), EL CODIGO DEL TRABAJO, EL CODIGO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, DEMAS LEYES Y NORMATIVAS VIGENTES EN LA REPUBLICA DEL PARAGUAY.

RELACIÓN COSTO – BENEFICIO

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que en el Presupuesto Anual de la ESSAP S.A. no contempla para el presente ejercicio fiscal, la disponibilidad suficiente en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición del mismo propiamente.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de Oficinas Administrativas de esta Convocante, teniendo en cuenta los aspectos requeridos como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, mencionados precedentemente.

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

CANON Y COSTOS:

NRO	*DESCRIPCIÓN*	*Finca N° / Matrícula N° / CTA. CTE. CTRAL. N°*	*DOMICILIO / DISTRITO / LOCALIDAD*	*CANTIDAD (MESES)*	*COSTO MENSUAL IVA INCLUIDO*	*COSTO TOTAL IVA INCLUIDO*
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA CIUDAD DE LAMBARÉ - OFICINAS	Finca N° 18.370 Cuenta Corriente Catastral N° 13-1971-02	Alejandro Ravizza N° 3523 c/Pedro de Mendoza/ LAMBARÉ	24 (VEINTE Y CUATRO)	Gs. 4.000.000	Gs. 96.000.000
2	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA CIUDAD DE LAMBARÉ - INMUEBLE – Estacionamiento con depósito	Finca N° 18.239 Cuenta Corriente Catastral N° 13-1971-09	Mango c/Pedro de Mendoza/ LAMBARÉ		Gs. 2.000.000	Gs. 48.000.000

LIC. FÁTIMA BENÍTEZ
Gerente - UOC
essap sa

3	GARANTÍA	N/A	N/A	1 (UNO)	Gs. 5.454.545	Gs. 5.454.545
PRECIO TOTAL: GUARANÍES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO, INCLUÍDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA). ----------						***Gs. 149.454.545***

**** LA GARANTÍA NO INCLUYE IVA***

EXPENSAS Y GARANTÍAS: El Contrato de locación podrá incluir los conceptos de expensas y garantías cuando correspondiere el pago de éstos, podrán además contemplar en el precio de la oferta servicios básicos vinculados al bien inmueble ofertado y eventuales servicios de mantenimiento y/o reparaciones menores que el locatario pueda necesitar durante la ejecución del contrato. Cada contrato deberá determinar el alcance de los servicios básicos, mantenimiento y/o reparaciones menores incluidos.

VIGENCIA Y PLAZOS DE LA LOCACIÓN: Por tratarse de una contratación de carácter plurianual, la validez de la partida presupuestaria de los ejercicios fiscales 2023, 2024 y 2025, estarán sujetas a la aprobación de la Ley de Presupuesto se adjunta Constancia de Previsión correspondiente a través de la Comunicación Interna UP N° 336/2023 de la Unidad de Presupuesto dependiente de la Gerencia Financiera. El contrato de locación será suscrito por el término de 24 (veinte y cuatro) meses.

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA: la Unidad de Presupuesto dependiente de la Gerencia Financiera, ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°125/2023 a través de la Comunicación Interna UP N° 335/2023 por el monto de Gs. 41.454.545 (guaraníes cuarenta y un millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos cuarenta y cinco) correspondiente al Ejercicio 2023.

CONCLUSIÓN

En virtud de los antecedentes mencionados y, en cumplimiento a la normativa legal vigente más arriba mencionada esta Unidad Operativa de Contrataciones considera pertinente llevar adelante el procedimiento para la locación del inmueble determinado individualizado al inicio del presente dictamen, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad Institucional.

Atentamente.

LIC. FÁTIMA BENÍTEZ
Gerente - UOC
essap sa

essap GOBIERNO NACIONAL Paraguay de la gente

Unidad Operativa de Contrataciones

Asunción, 29 de mayo del 2023

DICTAMEN DE PRECIO REFERENCIAL GUOC N°049/2023

GERENCIA DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO EN LA CIUDAD DE LAMBARÉ" - ID 423.531.-

ANTECEDENTES:

En virtud a la particularidad de la contratación y las disposiciones previstas en la **Resolución DNCP N° 1890/2020**, el mecanismo utilizado por la Convocante se encuentra establecido en Numeral 1 Aspectos a tener en cuenta para la elaboración de los Precios Referenciales del Anexo de la de dicha Resolución que reza *"Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia."*

La metodología para la obtención del precio referencial de la ***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO EN LA CIUDAD DE LAMBARÉ*** fue realizada con un solo precio, según carta oferta. En ese sentido, se informa que por medio de las comunicaciones internas GRA Nº 099/2023 y 105/2023, remitida por la Gerencia de Redes Asunción y Área Metropolitana, a través de la cual solicita iniciar el proceso para la Locación de Inmueble Determinado dónde se encuentra ubicado el centro de atención al público de la ciudad de Lambaré, exponiendo los motivos por los cuales el inmueble es el único que puede satisfacer los requerimientos.

Que, teniendo en cuenta que se trata de una **locación determinada**, no resulta posible aplicar la combinación de dos o más combinaciones de precios, considerando la particularidad de la contratación.

Por lo expuesto precedentemente, para el precio referencial se utilizó exclusivamente la cotización proveída por el propietario **Carlos Eduardo Ochelli Agusti** que se detalla a continuación y se adjunta al presente dictamen.

N°	*DESCRIPCIÓN*	*Finca N° / Matrícula N° / CTA. CTE. CTRAL. N°*	*DOMICILIO / DISTRITO / LOCALIDAD*	*CANTIDAD (MESES)*	*COSTO MENSUAL IVA INCLUIDO*	*COSTO TOTAL IVA INCLUIDO*
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA CIUDAD DE LAMBARÉ - OFICINAS	Finca N° 18.370 Cuenta Corriente Catastral N° 13-1971-02	Alejandro Ravizza N° 3523 c/ Pedro de Mendoza/ LAMBARÉ	24 (VEINTE Y CUATRO)	Gs. 4.000.000	Gs. 96.000.000
2	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA CIUDAD DE LAMBARÉ – ESTACIONAMIENTO CON DEPÓSITO	Finca N° 18.239 Cuenta Corriente Catastral N° 13-1971-09	Mango c/ Pedro de Mendoza/ LAMBARÉ		Gs. 2.000.000	Gs. 48.000.000
3	GARANTÍA	N/A	N/A	1 (UNO)	Gs. 5.454.545	Gs. 5.454.545
PRECIO TOTAL: GUARANÍES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO, INCLUÍDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).						***Gs. 149.454.545***

LIC. FÁTIMA BENÍTEZ
Gerente - UOC
essap sa