DICTAMEN UOC N° LC 1-2023

Fecha : 30 de marzo de 2023.

Asunto: Aprobación de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DE LAS OFICINAS CORPORATIVAS DE PARAGUAY TV. COMPLEJO SANTOS. BLOQUE G10. Análisis y precios de referencia en concordancia con la reglamentación dispuesta en la RESOLUCION DNCP Nº 4441/2021.-

I. ANTECEDENTES.

Teniendo a vista el **Expediente Nº 2023-12021001-001536**, por el cual la Dirección General de Administración y Finanzas corre traslado del MEMORANDUM DA Nº 38 de fecha 21 de marzo de 2023 de la Dirección Administrativa, en la que se solicita el inicio del proceso de locación de inmueble para oficinas de la sede de PARAGUAY TV, 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 4441/2021 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. 5 de la Resolución DNCP Nº 4441/21 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 G10, el cual cuenta con una superficie de 82 m2 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.

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
DIRECCIÓN DE UOC
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Carlos De Oliveira
Director
UOC - Ministerio de Tecnología de la Información y Comunicación (MITIC)

III. ANÁLISIS DE SELECCIÓN DEL INMUEBLE:

Se verifica que el procedimiento de locación se encuentra en el PAC con **ID Nº 430.272**, bajo la modalidad Plurianual por un monto total de **Gs. 179.580.000 (guaraníes Ciento Setenta y Nueve Millones Quinientos Ochenta mil),** este importe incluye la garantía. El llamado para el Ejercicio fiscal 2023 cuenta con Disponibilidad Presupuestaria conforme el CDP N° 115. Los créditos presupuestarios para cubrir los Ejercicio Fiscales posteriores están supeditados a aprobación.

Que, teniendo a vista el Art. 7 de la Resolución DNCP Nº 4441/22, la UOC pasa a exponer cuanto sigue:

a. ***Individualización del inmueble****: Se adjunta planilla detalle.*
b. ***Justificación de la necesidad****:* La necesidad de contar con una nueva sede de Paraguay TV, debido al vencimiento de alquiler vigente del Edificio C-3, ubicado en Alberdi N° 633 casi Gral. Diaz de la ciudad de Asunción y, cuyas instalaciones ya no son aptas por el deterioro sufrido por el paso del tiempo, para el correcto funcionamiento del canal.

   La ventaja del inmueble se encuentra en que el MITIC centralizará sus dependencias en un solo sitio, disminuyendo costos relacionados al traslado de personal entre el complejo Santos y la actual Sede de Paraguay TV, además de los costos de mantenimiento de edificio, derivados de una construcción dañada por el paso del tiempo.

   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, lo que en conjunto con la comparación de precios de inmuebles ubicados en la zona, resulta conveniente ya que no solo es el mejor precio encontrado, sino que además se abaratan los costos internos para el funcionamiento del Ministerio y sus distintas dependencias.

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
DIRECCIÓN DE UOC
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Carlos De Oliveira
Director
UOC - Ministerio de Tecnología de la Información y Comunicación (MITIC)

✓ *DETALLE DE COSTOS REFERENCIALES DE LA ZONA*

Respaldo documentales de los precios referenciales se acompañan:

UOC-02 – ANEXO I - PLANILLA DE PRECIOS REFERENCI

PLANILLA DE DETALLE DE LOS BIENES O SERVICIOS

Item	Descripción del Bien	Precio Obtenido	Metodo Utilizado	Precio 1	Precio 2	Precio 3	Precio 3	Fuente Precio 1	Fuente Precio 2	Fuente Precio 3	Fuente Precio 4	Fuente Precio 5
1	Locación de Inmueble determinado precio por m2	93.722	Precio Promedio	91.200	71.887	127.800	84.000	Pagina Infocasas Oficinas Corporativas Barrio Ycuasati de 268m2	Pagina Infocasas Oficinas Corporativas Barrio Las Mercedes de 460 m2	Pagina Infocasas Oficinas Corporativas Eje Corpor de As 144 m2	Pagina Infocasas Oficinas Corporativas Barrio Las Mercedes de 450 m2	Contrato UEP 112/2022 Complejo Santos 298 m2

Elaborado por:

Firma:

Aclaración: IVAR GWYNN
Director Administrativo
MITIC

Aprobado por Director General o Director de Area :

Firma:

Aclaración:

PROPUESTA	MONTOS
MONTO TOTAL DEL CONTRATO (24 MESES Y GARANTÍA)	Gs. 179.580.000
MONTO MENSUAL G10	Gs. 7.183.200
PRECIO POR m2	Gs. 87.600
Garantía (UNICO PAGO)	Gs. 7.183.200

*Teniendo a vista los valores expuestos más arriba y habiéndose establecido el canon mensual en **Gs. 7.183.200 (Guaraníes Siete Millones Ciento Ochenta y Tres Mil Doscientos)** 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 S.A. 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 presentados.*

e. ***Impuesto Inmobiliario**: Teniendo a vista el pago realizado sobre las Facturas Nº 43-0460981-2 y 43-0460876-7 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.*

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
DIRECCIÓN DE UOC
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Carlos De Oliveira
Director
UOC - Ministerio de Tecnología de la Información y Comunicación (MITIC)

IV. CONCLUSIÓN

Por lo tanto, en base a las consideraciones precedentemente manifestadas y en virtud a la reglamentación dispuesta por la Resolución DNCP Nº 4441/21, 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 autorizar la "**LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) DEL BLOQUE G10 DEL COMPLEJO SANTOS"** y al mismo tiempo autorizar la suscripción del contrato, en base al objeto de estudio del presente dictamen.

Es mi dictamen.

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
DIRECCIÓN DE UOC
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Carlos De Oliveira
Director
UOC - Ministerio de Tecnología de la Información y Comunicación (MITIC)

Director de UOC

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
El bloque G10, ubicado dentro del Complejo Santos, será ocupado por los funcionarios de PARAGUAY TV, dependiente 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:	HARALD BENEDIKT	**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	82 m2 (Ochenta y Dos metros cuadrados)
SUPERFICIE DE EDIFICACION	82 m2 (Ochenta y Dos 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.

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
DIRECCIÓN DE UOC
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Carlos De Oliveira
Director
UOC - Ministerio de Tecnología de la Información y Comunicación (MITIC)