AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

Dictamen N° 35/2010
Conforme a las atribuciones del Artículo 10° del Decreto 21.909
Por el cual se reglamenta la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.

Unidad de Operativa de Contratación

Fecha: **28/10/2010**
Para: Fermín Alfredo Gil Páez,
Gerente de Administración y Finanzas

Visto: La necesidad de contratar el Alquiler de Oficinas, Estacionamiento y Depósito para la Agencia Financiera de Desarrollo, con el objeto de permitir su normal funcionamiento para el cumplimiento de sus objetivos establecidos en la Ley Nº 2640/05 "Que Crea la Agencia Financiera de Desarrollo", y su modificatoria la Ley N° 3330/07;
El inciso g) del artículo 33.- **CASOS DE EXCEPCION,** de la Ley Nº 2051/03, el que textualmente expresa: ***"Existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables"***;
El contrato de alquiler entre el Edificio AUSTRALIA S.R.L. y la AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

(AFD), con vencimiento el 30 de Noviembre de 2010;
La Ley 2051/03 de "CONTRATACIONES PÚBLICAS", Titulo Cuarto, Capítulo Segundo, Sección Tercera, "De la Locación de Bienes Inmuebles", reglamentada por la RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT Nº 59/07 de fecha 6 de Febrero de 2007, la cual en su artículo 3° establece: ***"Para determinar la modalidad a ser implementada, serán considerados individualmente los montos de cada uno de las contrataciones que se pretende efectuar, debiendo realizarse por adjudicación directa en aquellas en que sus cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por Licitación Pública aquellas en que los cánones mensuales superen dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03"***. El artículo 4° de la referida Resolución, dice ***"Cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretenden formalizar, deberán contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva, en el cual se consignará la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, así como los fundamentos de la necesidad de efectuar la misma, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble. Deberá contener además todos los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar"***. El Art. 5° dice: **Para elaborar el dictamen mencionado en el artículo anterior y para calcular la estimación de costos respectiva, deberán ser tenidos en cuenta los montos promedio de las expensas mensuales o anuales a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario.** El Art. 6°dice: **A los efectos de la presente Resolución, entiéndase por Adjudicación Directa al procedimiento por el cual, determinada específicamente la propiedad que se pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada ésta en informes técnicos previos, se negocia con el propietario el precio de locación de la misma , el cual deberá ser razonable conforme a los precios vigentes en la zona y características del inmueble, y se suscribe contrato sin más trámites que los previstos en la presente Resolución y el requerimiento previo con el Estado Paraguayo por no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones del art. 40 de la Ley 2051/03.**

Que, se ha iniciado la Licitación Pública Nacional para la Adquisición de Inmueble para las oficinas de la AFD, cuya apertura de sobres se tiene previsto para el 01 de noviembre de 2010.

Considerando:
Que, la elección del Edificio Australia contempla una zona de desarrollo comercial y financiero importante de la ciudad de Asunción; y que adicionalmente el inmueble referido trasmite al público una imagen empresarial acorde a la actividad de banca de segundo piso, permitiendo el relacionamiento institucional necesario con los demandantes de créditos a mediano y largo plazo.

Que, la ubicación actual de las oficinas de la AFD resulta cercana al Edificio del Banco Central del Paraguay, única institución en la cual la AFD debe depositar sus recursos en moneda nacional y extranjera, realizando por lo tanto con dicha banca central la mayoría de sus operaciones.

Que, atendiendo a que las oficinas de la AFD ya cuentan con las instalaciones mínimas requeridas para su funcionamiento acorde a las necesidades (tales como cableados, redes, teléfonos e instalaciones eléctricas); y que un cambio de local para nuestras oficinas implicaría como mínimo incluir en los costos los siguientes ítems:

1) Montaje de Sala de Máquinas con condiciones técnicas mínimas necesarias para un correcto funcionamiento de la infraestrura: piso falso, aire acondicionado adecuado, detector de humos, extinguidores adecuados para casos de incendio, pintura antiflama, seguridad en el acceso a la nueva sala, cámaras de CCTV, Sistema de extinción de incendio, **Costo aproximado de este montaje 20.000 U$S**
2) Cableados de Datos, Teléfonos, CCTV, Relojes de Marcación, UPS y Ande, debidamente estructurados e identificados de 100 puntos de electricidad (UPS y Ande), Datos y Teléfonos, **con un costo aproximado de 15.000 U$S.**
2) Movimiento de Equipos de seguridad y comunicación, Alarmas y Cámaras de CCTV, Servidores, Conectores de Teléfonos y Redes (patcheras), VPN's con MH, BCP y SAP, lo que implicará la contratación de personal externo por especialidad para el movimiento y configuración en el nuevo sitio, **con un costo aproximado de 10.000 U$S.**

En caso de alquilar en otro edificio se tendría el siguiente costo para realizar las adecuaciones a fin de un correcto funcionamiento:

Ítem	Descripción	Costo
1	Montaje de Sala de Maquinas	20.000 US$
2	Cableados	15.000 US$
3	Alarmas, Cámaras, otros	10.000 US$
Total		45.000 US$

Oferta actual de la Administración del Edificio Australia

Ítem	Descripción	Cotización
1	Edificio Australia, (Local Actual de la AFD). Mensual	7.100 US$
2	Depósito de Garantía (2 meses de alquiler) Depósito Actual Diferencia a Pagar	14.200 US$ -10.640 US$ 3.560 US$
3	Expensas comunes. Mensual	G. 6.500.000.

Se deja constancia que la Empresa AUSTRALIA S.R.L., primeramente oferto por el Alquiler un total mensual de US$ 7.562,00 , por Depósito de Garantía US$ 4.484,00 y por Expensas comunes, una mensualidad de Gs. 7.000.000, lo cual se le solicito un Descuento según Nota AFD/GAF/UOC/N° 418/2010, otorgando la firma un descuento por el Alquiler US$ 7100 mensual, por Depósito de Garantía US$ 3560 y por las expensas Gs. 6.500.000 mensual.

Por lo tanto:

La UOC, teniendo presente los costos que se incurrirá en caso de alquilar en otro local en la zona a fin de adecuar para el funcionamiento de AFD, las cotizaciones de locales que estarían disponibles, y teniendo presente que se cuenta con la posibilidad de adquirir en el presente ejercicio fiscal un inmueble, que servirá de asiento para las oficinas de la AFD, se sugiere proceder a la Contratación del **"Servicio de Locación de Oficinas, Estacionamiento y Depósito, para la Agencia Financiera de Desarrollo" con la firma AUSTRALIA S.R.L. por un periodo de un año, según el siguiente detalle:**

Ítem	Descripción	Costo	Cantidad	Total
1	Locación de Oficinas, Estacionamiento y Depósito, Mensual.	7.100 US$	12	85.200,00 US$
2	Depósito de Garantía	1	1	3.560,00 US$
3	Expensas comunes (Cantidad aproximada), Mensual	Gs. 6.500.000	12	78.000.000 Gs

Liz Mariza Borja A.
Unidad Operativa de Contratación

María Esperanza de Manfredi
Encargada de Servicios Administrativos

As, 28 de octubre de 2010

Señor Presidente
Conforme al Dictamen que antecede, en el cual se exponen los antecedentes para la Contratación del Servicio de la **Locación de Inmueble para el Alquiler de Oficinas** para la Agencia Financiera de Desarrollo, se solicita la Resolución de Directorio, por el cual se autoriza contratar con la firma Australia S.R.L., para el alquiler de las oficinas.

Fermín Alfredo Gil Páez
Gerente de Administración y Finanzas