AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

Dictamen Justificativo de Renovación de Locación de Inmueble determinada para "Alquiler de Oficinas Edificio Australia 2do Piso".

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

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO
AFD
RECIBIDO
FECHA 23/06/17 15:00
FIRMA AFD VERÓNICA BOZZANO Secretaria Recepcionista

Fecha: 23/06/2017
Para: Fernando Ortiz.
Gerente de Administración y Operaciones

Visto: El Memorando GAO/SA/SG Nº 0016/2017 de fecha 11 de Junio de 2017, en virtud del cual se solicita el inicio de los trámites pertinentes para la contratación del alquiler del 2do Piso en el Edificio Australia para las oficinas de la Agencia Financiera de Desarrollo.-

Que el mencionado Memorando del área de Servicios Generales refiere a que en el Edificio Australia se cuenta con infraestructura ya constituida, en funcionamiento para las oficinas de la Agencia Financiera de Desarrollo, por lo que sugiere seguir con el alquiler de dicho espacio físico para la institución. Asimismo señala que la Agencia Financiera de Desarrollo cuenta en el mencionado edificio con las instalaciones y equipamientos imprescindibles, acordes y necesarios para el desarrollo de la vida institucional.-

En ese sentido, el Art. 47° de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" que establece: *"En los casos que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad,* ***podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el art. 4º de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos****".-*

El Art. 10° de la Resolución DNCP N° 458/12, que dispone: Renovación de Locación *"La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizarán en un solo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas. Las renovaciones deberán ser comunicados a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo.".-*

El art. 131 de la Ley Nº 5554/2016 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación, para el ejercicio fiscal 2016, vigente para el ejercicio fiscal 2017, según Decreto 6.657 de fecha 09 de enero de 2017 dispone: "Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley Nº 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus modificaciones, y sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados a más tardar 2 (dos) meses antes del vencimiento de los contratos vigentes".

Considerando:

Que la Agencia Financiera de Desarrollo necesita contar con un local para las distintas dependencias de la institución que permita el normal funcionamiento para el cumplimiento de sus objetivos establecidos en la Ley Nº 2.640/05 "Que Crea la Agencia Financiera de Desarrollo", y su modificatoria la Ley N° 3.330/07.-

Que, el Contrato Nº 015/2016 celebrado con la firma Australia S.R.L. para Alquiler de Oficinas Edificio Australia 2do Piso; y sus respectivos estacionamientos, sito en Herib Campos Cervera Nº 886 e/ Aviadores del Chaco y Papa Juan XXIII; tiene vigencia hasta el día 31 de julio de 2017.-

AFD RONALDO BRITEZ Unidad Operativa de Contratación

AFD RUBY EDWARDS Unidad Operativa de Contratación

AFD ESPERANZA OCAMPO Servicios Administrativos

Que, si bien ya se ha adquirido el inmueble para la futura sede propia de la AFD, actualmente se encuentran en proceso, varias gestiones referentes al proyecto de construcción de la futura sede de la Agencia Financiera de Desarrollo; por lo que aún requerirá de tiempo para la construcción y culminación del local propio.-

Que, el Edificio Australia se encuentra situado en una de las zonas consideradas premiun de Asunción, caracterizada por un importante desarrollo comercial, financiero y corporativo; lo cual permite el relacionamiento con las instituciones de intermediación financieras (IFIs), demandantes de créditos a mediano y largo plazo, y otras instituciones vinculadas a los negocios de la AFD, dada su ubicación estratégica.-

Que, las actuales oficinas de la AFD ubicadas en el Edificio Australia ya cuentan con las instalaciones necesarias para su funcionamiento acorde a las necesidades institucionales (tales como cableados, redes, teléfonos e instalaciones eléctricas) en razón de haberse realizado en años anteriores trabajos de remodelación de dichas oficinas y adecuación de cableados en los años posteriores. Asimismo cumple con los requerimientos de la AFD en cuanto a accesibilidad, ubicación y buena distribución de espacios.-

Que, el alquiler del Edificio Australia conlleva principalmente ahorros debido a que ya cuenta con la implementación de tecnologías tras las inversiones realizadas para las instalaciones de las mismas.-

Que, la Oferta de la Administración del Edificio Australia, para la Renovación del alquiler del 2do Piso por el plazo de un (1) año, es la siguiente:

Ítem	Descripción	Cotización
1	Edificio Australia, (Alquiler de las Oficinas 2do Piso, y tres estacionamientos). Canon Mensual	
2	Depósito de Garantía (2 meses de alquiler)	Sin variación
3	Expensas comunes. Mensual	₲

Que, el canon mensual se encuentra dentro de los parámetros del mercado inmobiliario de oficinas de la zona, considerando que el edificio alquilado posee una superficie total de 460,50 metros cuadrados[1] y que el canon mensual será de USD IVA Incluido, según la propuesta de la Administración, de lo cual resulta que el costo por metro cuadrado es de USD , siendo el precio por m² similares a los costos del mercado inmobiliario según análisis realizado; en ese sentido es importante destacar que ha disminuido el costo del alquiler por metros cuadrados en relación al costo original del contrato, debido fundamentalmente al desarrollo inmobiliario que se ha acentuado en la zona en los últimos años, lo que a su vez ha generado mayor oferta, que incide en el costo de alquiler.-

Que, se ha corroborado la cotización de alquiler de oficinas corporativas en las inmediaciones del Edificio Australia, específicamente del Edificio Corporativo Torre Aviadores sito en la Avda. Aviadores del Chaco a modo referencial, cuyo precio promedio es de USD por m², y WTC cuyos costos rondan entre los y USD por m².-

[1] Incluye alquiler de 2 estacionamientos de sub-suelo y 1 estacionamientos en el patio.-

RONALDO BRITEZ
Unidad Operativa de Contratación

RUBY EDWARDS
Unidad Operativa de Contratación

María Gabriela OCAMPO
Servicios Administrativos

AFD AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

Dictamen Justificativo de Renovación de Locación de Inmueble determinada para "Alquiler de Oficinas Edificio Australia 2do Piso".
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

Por todo lo expuesto, la UOC sugiere autorizar la Renovación de Contrato de locación del inmueble determinado para **"Alquiler de Oficinas Edificio Australia 2do Piso"**, conforme a las disposiciones establecidas en la Resolución DNCP N° 458/12.-

RONALDO BRITEZ
Analista Legal de UOC

RUDY EDWARDS
Coordinador de UOC

ESPERANZA OCAMPO
Encargada de Servicios Administrativos

As, 23 de Junio de 2017.
Señor Presidente:
Conforme al Dictamen que antecede, se solicita la Resolución de Directorio, por la cual se autorice la Renovación del contrato de Locación de inmueble determinado para **"Alquiler de Oficinas Edificio Australia 2do Piso"**, por el término de un (1) año.-

FERNANDO ORTIZ.
Gerente de Administración y Operaciones