Asunción, 26 de JUNIO de 2023

Dictamen D. Contrataciones 03/2023
Ref. Renovación Alquiler de Oficina Central del ERSSAN
Modalidad. Local Determinado

Visto, la Nota del C.P. Josué Domínguez, Director de la Dirección Administrativa, donde solicita un salón para la Oficina Regional del Erssan en la ciudad de Asunción, para brindar atención a la ciudadanía de la mencionada zona y remite la carta de oferta presentada por el proveedor ASTREA SA, con RUC 80105641-1. Para ello se ha realizado una comparación de los precios de las opciones de alquileres en la zona, y los mismos se adecuan a los precios y a la edificación en buenas condiciones, buena ubicación en cuanto al acceso y disponibilidad de trasporte.

Que, la solicitud cuenta con el Visto Bueno de la Dirección General de Administración y Finanzas por lo cual se da curso al pedido de renovación de Locación de inmueble para Central del Erssan en la ciudad de Asunción.

Que, el inmueble ubicado en las calles Washington y Juan de Salazar del Barrio Las Mercedes de la Ciudad de Asunción, que se encuentra en usufructo por la firma ASTREA SA con RUC 80105641-1, en la que el Erssan destinara como Oficina Central del ERSSAN en la ciudad de Asunción, por un plazo de 24 (VEINTICUATRO) meses desde la firma del contrato.

Que, en consideración del Artículo 4° "Principios generales" de la Ley N° 2051 de "Contrataciones Públicas", en su inciso b) igualdad y Libre Competencia, se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles que cuenten con la infraestructura e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las oficinas administrativa y aulas.

Que, para tener una mayor participación se comunicara el llamado en el Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, asegurando de esta manera irrestrictamente el acceso a proveedores, contratistas, efectivos o potenciales y a la sociedad civil, interesadas en las convocatorias y bases concursales de Locación de inmuebles, dando cumplimento al inciso c) Transparencia y Publicidad de la Ley Ne 2051/03 de Contrataciones Públicas.

Que, la Resolución DNCP Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES Establecidos EN EL ART. 44 al 47" DE LA LEY 2O51/2OO3 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 458/2022.

Que, considera lo dispuesto en el Art 44º, de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, "los procesos de Contratación de Locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual no excederá el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de la Licitación Pública, aquello cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida se someterán a las disposiciones de la adjudicación Directa.

<u>Fundamentación para locación de inmueble determinado</u>
Se ha visto en la necesidad de ubicar un inmueble con mejores características y condiciones esenciales para su funcionamiento adecuado, por dicho motivo se ha realizado una búsqueda exhaustiva de un inmueble a los fines de ser alquilado como; Oficina Regional del Erssan en la ciudad de Paraguarí, atendiendo la disponibilidad presupuestaria se tuvo en cuenta los siguientes requisitos; seguridad, ventilación adecuada para los prestadores y usuarios, acceso con trasporte público sin mayores contratiempo y costo, baño privado para funcionario del Erssan, oficinas estatales en la cercanía del local, Centro de la ciudad a poca distancia para los usuarios o prestadores de ciudades aledañas.

Carlos L. Figueredo
Dpto. de Contrataciones
ERSSAN

Hemos realizado un estudio previo de otros locales, procediendo a una exhaustiva búsqueda dentro de la ciudad de Asunción que reúna las condiciones mínimas que requerimos y no se ha encontrado ningún inmueble disponible como este, que cuente con las instalaciones necesarias.
Se ha realizado una comparación de los precios de las opciones de alquileres en la zona y los mismos se adecuan a los precios y a la edificación en buenas condiciones, buena ubicación en cuanto al acceso y disponibilidad de transporte.

Se trae a colación, que el ERSSAN se encuentra alquilando la oficina ofertada, por lo que en caso de mudarse generara un costo adicional de mudanza, por lo que se recomienda la renovación.

Que, con respecto al costo beneficio estamos en condiciones de afirmar que el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro del promedio correspondiente a la zona y ubicación. Las ventajas en cuanto a estructura edilicia, adecuada ubicación y costo de oportunidad de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble relacionándolos al destino, capacidad, característica, superficie, etc., del inmueble, se expresa que el ERSSAN no cuenta con rubros suficientes para la adquisición de un local propio debido a que su fuente principal es la Tasa Retributiva del Servicio establecido en el Art.22 de la Ley 1614/2000 el cual es retenido por los prestadores con mayor a 200 conexiones domiciliarias y proviene de la integración que hace correspondiente al 2% del consumo por el servicio de agua potable y/o alcantarillado sanitario, por tanto la imposibilidad del Erssan es económica (Capacidad financiera insuficiente en la actualidad para adquirir un local propio).

Cabe señalar que la propuesta actual dentro del principio general de economía y eficacia, establecida en el Art. 4º de la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas" que invoca " Garantiza que los organismos, Entidades y municipales se obliguen a planificar y programar sus requerimientos, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con oportunidad, calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a las disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.

Que, se establece los costos relacionados con el arrendamiento del bien inmueble con N° de Catastro 12-0364-09-04-01-/02 de la Ciudad de Asunción, propiedad de la firma ASTREA SA con RUC Nº 80105641-1 por un plazo de 24 (veinticuatro) meses desde la firma del contrato. La Renovación del contrato se encuentra establecida en el Art. 20° de la Resolución DNCP Ne 4441/2021 y en el Art. 46 y 47 de la ley 2051/03 “DE CONTRATACIONES PUBLICAS”

Que, la Ley 2051/03, art. 33 establece en su penúltimo párrafo... la máxima autoridad del organismo, entidad y municipalidad vía resolución previo dictamen fundador de la Unidad Operativo de contrataciones (UOC), dará por acreditado el supuesto de excepción en el que determine el procedimiento de Contratación.

Por tanto, esta Dirección de Contrataciones dictamina;

En base, a las justificaciones realizadas precedentemente y todo lo expuesto, corresponde la renovación del contrato de alquiler para Oficina Central del Erssan en la ciudad de Asunción, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses. Con un monto mensual en concepto de alquiler de Gs. 29.950.000 (Guaraníes veintinueve millones novecientos cincuenta mil), un monto de Gs.2.500.000 (guaraníes dos millones quinientos mil) en concepto de expensas mensuales y monto total de contrato de Gs. 778.800.000 (guaraníes setecientos setenta y ocho millones ochocientos mil) IVA incl. En la modalidad de locación Determinada por ser el Canon mensual inferior a mil jornales mínimos por los fundamentos expuestos en el exordio del presente escrito.

Es mi dictamen, salvo mejor parecer.

Dr. Carlos L. Figueredo
Asesor de Contrataciones
ERSSAN