Asunción, 24 de junio de 2021

Dictamen locación Determinada

Ref. Alquiler de Oficina central para el ERSSAN - Modalidad. Local Determinado
Dictamen DOC N° 04

Visto, el Memorándum del Econ. Francisco Fidel Figari Ugarte, Director General de Administración y Finanzas, de fecha 09 de abril del corriente año, donde informa el vencimiento del **contrato DC 06 "Alquiler de oficina central del Erssan"** y solicita la renovación de la Oficina en cuestión en la ciudad de Asunción, para brindar atención a la ciudadanía, como a prestadores del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, entre otros, para lo cual remite la carta de oferta presentada por la firma ASTREA S.A, 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 Locación de inmueble para oficina del ERSSAN.

Que, la oficina ubicada en las calles Washington esq. Juan de Salazar, propiedad de la firma **ASTREA S.A con Ruc N° 80105641-1**, el ERSSAN destinará como Oficina Central del ERSSAN en la ciudad de Asunción, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses desde el 02 de julio del 2021.

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.

Asimismo, para tener una mayor participación se comunicará 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 Ne 1494/2018 ***"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES Establecidos EN EL ART. 44" DE LA LEY 2O51/2OO3 "DE CONÍRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N" 458.***

Que, considera lo dispuesto en el Art, 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.

Fundamentación para locación de inmueble determinado

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 administrativa del ERSSAN, debiendo tener básicamente los siguientes requisitos: seguridad, ventilación adecuada para los prestadores, usuarios y para el propio trabajo administrativo del ERSSAN, espacio para estacionamiento para todos los vehículos del ERSSAN, guardia privado, dos ascensores y escalera de salida de emergencia, espacio en el exterior para que los prestadores del servicio de provisión de

Mauricio López F.
Jefe del Dpto. de Contrataciones
ERSSAN

agua potable y/o alcantarillado sanitario como así también los usuarios en general puedan estacionar o tener acceso a transportes públicos sin mayores contratiempos o costos. Cabe mencionar que en la oficina seleccionada se encuentra una importante inversión de cableados, servidores entre otras cosas, así mismo informamos que no contamos con la disponibilidad presupuestaria de adquirir un servicio de mudanza.

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.

Cabe mencionar, que en la actualidad el ERSSAN utiliza dicho lugar como oficina central, lo cual al realizar la renovación del mismo alquiler genera un ahorro tanto económico, en cuanto a mudanza, como también en el resguardo de las documentaciones que posee el ERSSAN.

Que, con respecto a la relación 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 y 30 del Decreto Reglamentario N° 18880/2002, 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. 4 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 Cta. Cte. Ctral. N° 12-0364-09-04-07/02 Alquiler de local propiedad de firma Astrea S.A, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses desde el dos de julio del 2021.

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 contratación del alquiler para Oficina del ERSSAN en la ciudad de Asunción, Departamento Central por un plazo de 24 meses, por un monto mensual de Gs. 32.450.000 (guaraníes treinta y dos millones cuatrocientos cincuenta mil) por el proceso de Inmueble Determinado, en la modalidad de adquisición 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.

Mauricio López F.
Jefe del Dpto. de Contrataciones
ERSSAN