DICTAMEN UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO DE ALGESA PARA OFICINAS OPERATIVAS DE LA ANNP EN CIUDAD DEL ESTE.

Señor:
Pablo Seitz, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Presente

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con el objeto de remitir el Dictamen UOC, en el marco del proceso de **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO DE ALGESA PARA OFICINAS OPERATIVAS DE LA ANNP EN CIUDAD DEL ESTE,** en base a la Nota de la Subgerencia de Operaciones, con fecha 20 de diciembre de 2022, por la cual solicita a la Unidad Operativa de Contrataciones realizar los trámites para la renovación del Contrato de Locación.

Así mismo se comunica que a través de la nota N° 069/2022, de fecha 19 de diciembre de 2022, la firma ALGESA, da su conformidad para la renovación del Contrato en las mismas condiciones y precio establecido en el Contrato anterior.

Aspectos relacionados a la Terminal Aduanera y Parque Industrial de ALGESA.

ALGESA es propietaria de un inmueble, sito en el Km. 12,3 de la Ruta PY 2, Distrito de Ciudad del Este, Departamento del Alto Paraná, integrado por las Fincas N° 24.435, 18.185, 19.112, 25.903, 26.524, 26.901, 28.985 y 29.063, con un área total de 31,50 Ha. sede del PARQUE INDUSTRIAL Y TERMINAL DE CARGAS KM 12.

Cuenta con calles y patios de estacionamiento pavimentados con empedrado, edificios modernos y amplios, cercado perimetral, iluminación externa de calles y patios, central telefónica con 24 líneas externas y 120 internos, sistema de provisión y distribución de agua, sistema de control informatizados de ingreso y salida de personas, medios de transporte y mercaderías que proveen orden, seguridad y rapidez en los procesos administrativos y movimiento interno de las unidades de carga.

La TERMINAL esta zonificada en servicios a la exportación, servicios a la importación, Parque Industrial, servicios internos y áreas de parque y reserva.

FUNDAMENTACIÓN:

Que el **Art. 44°** de la ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", establece: "Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"

Que, se halla vigente la Resolución DNCP N° 4441/21, por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.

En la zona requerida para el funcionamiento de la operativa, no existe otro predio con suficientes dimensiones e infraestructura para satisfacer amplia y adecuadamente el funcionamiento de las oficinas administrativas y operativas.

De conformidad a los datos estadísticos de la ANNP, la Terminal Portuaria de Ciudad del Este, registra un significativo movimiento operativo diariamente, por lo que constituye una de las Terminales con más movimientos en materia de servicios portuarios y por consiguiente, genera importantes ingresos a la institución, siendo su principal fuente recaudadora.

Señalemos además, que la Administración Nacional de Navegación y Puertos, se halla dentro del mercado de libre competencia en materia de servicios portuarios, por lo que se precisa mantener las instalaciones de Ciudad del Este, dentro de las proximidades de la actual Terminal Portuaria, con el fin de no afectar significativamente el acceso de los clientes y usuarios a la institución.

El inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer las necesidades de la convocante, según informe proveído por la Subgerencia Comercial, con base en las siguientes características:

- Está registrado como depósito aduanero y por ende ya cuenta con cargas de importación y exportación con destino al mismo.
- Cuenta con autorización del SENAVE para prestación de servicios a la carga que se encuentra regulado por el mismo.
- La ubicación brinda espacio suficiente para ser utilizado por la TP de Ciudad del Este, en los casos de necesidad (patios llenos, otros).
- Se cuenta con una clientela formada.

En ese sentido, se concluye que el inmueble propuesto para su arrendamiento, por la firma ALGESA, cumple con los requerimientos básicos para la explotación de los servicios portuarios prestados por la ANNP.

<u>Áreas a arrendarse a la ANNP</u>:

Considerando el aumento de servicios que presta la ANNP en la Terminal, estamos incluyendo un área adicional de 288 m2 de depósito independiente con lo que el área total para almacenamiento es de 418 m2, por lo que se da una variación a más del precio mensual de Locación.

Las áreas ofrecidas a la ANNP para su operación y prestar servicio de desaduanamiento de cargas de importación de sus clientes son los siguientes:

a) En el edificio del Anden de Verificaciones:

- 03 (tres) oficinas en planta baja, todas amobladas, con aire acondicionado, teléfonos con líneas internas.

- Servicios higiénicos diferenciados.

- 06 (seis) muelles de carga cubiertos con separadores para verificación de cargas en contenedores.

- 01 (un) depósito de 130 m2.

b) En el bloque central de oficinas.

- 03 (tres) oficinas amobladas con aire acondicionado.

c) 01 (un) depósito de 288 m2 cada uno, identificado como depósitos C – D ubicados en el Área de depósitos y parque industrial.

Servicios que se ofrecen. La empresa ALGESA se compromete a proveer de los siguientes servicios:

1. El servicio de pesaje y control de estado de ingreso de cargas destinadas al área aduanera bajo gestión de la ANNP, lo realizara ALGESA por sí o por terceros contratados por esta.

2. Proveer áreas para recibir y albergar con seguridad los camiones con cargas de Importación al Paraguay consignadas a clientes de la ANNP, que ingresan por el Puente de la Amistad, u otros puntos de ingreso al país, en la cantidad que requiera para su operación.

3. Prestar todo tipo de servicios auxiliares y complementarios para una adecuada gestión de las empresas y entidades que ejercen sus funciones en la Terminal, tales como el control de ingreso y salida, control de peso, seguridad interna, el de comunicaciones, estiba, energía eléctrica, agua, recolección de basura, limpieza de oficinas, SS.HH., mantenimiento de instalaciones, etc.

Locales Anexos. ALGESA posee las siguientes instalaciones de apoyo para andén de verificaciones:

1. Cercas de seguridad, que cubren toda la extensión del inmueble.
2. Calles pavimentadas con empedrado para circulación de automotores.
3. Áreas de estacionamiento de camiones con cargas de importación.
4. Servicio de restaurantes.
5. Un edificio de servicios higiénicos diferenciados para estibadores, conductores y acompañantes.
6. Sistema de abastecimiento de agua con pozo artesiano, tanque autoportante metálico de 40.000 litros capacidad.
7. Veinte líneas telefónicas de Copaco SA, central telefónica Panasonic KX – T96300 con 120 internos.

RELACIÓN COSTO – BENEFICIO

La institución no cuenta con inmueble propio en la zona que se requiere, tampoco tiene recursos disponibles, como para adquirir una propiedad en Ciudad del Este, por lo que la locación se justifica desde el punto de vista costo – beneficio.

Considerando las restricciones establecidas en la Ley N° 6589/2020 "Que impulsa las Operaciones comerciales de Importación, Exportación y Transito de mercaderías, a través de la disminución de los costos operativos en los puertos y aeropuertos nacionales", esta unidad productiva ya cuenta con superávit en relación al año 2019, año en el cual no se contaba con dicha restricción.

Cuenta con un plantel mínimo de funcionarios para desarrollar las funciones inherentes a la prestación de servicios portuarios.

Las dimensiones son útiles tanto para esta unidad productiva como para la TP de Ciudad del Este; o sea, dos unidades productivas utilizan el espacio en cuestión.

PLAZO, COSTO DEL ARRENDAMIENTO:

La locación objeto del presente dictamen, es por el monto mensual de Gs. 46.750.000 (Guaraníes cuarenta y seis millones setecientos cincuenta mil) IVA incluido, con vigencia del 01 de enero del 2023.

Por las fundamentaciones expuestas, la Unidad Operativa de Contrataciones, basada en las justificaciones legales y especificaciones técnicas elaboradas por la Subgerencia de Operaciones, emite el presente DICTAMEN FAVORABLE, para proseguir con los trámites inherentes a la realización de la **RENOVACION DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO DE ALGESA PARA OFICINAS OPERATIVAS DE LA ANNP EN CIUDAD DEL ESTE.**

Atentamente.

Carlos M. Figueredo G.
Gerente
UOC
ANNP