DICTAMEN UOC N° 84/22

De : CARLOS DE OLIVEIRA, Director Unidad Operativa de Contrataciones.
Para : Abg. MARIA JOSÉ SOSA, Secretario General.
Fecha : 06 de octubre de 2022
Asunto: Aprobación renovación del Contrato de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINAD. ANÁLISIS Y PRECIOS DE REFERENCIA EN CONCORDANCIA CON LA REGLAMENTACIÓN DISPUESTA EN LA RESOLUCION DNCP Nº 2441/21.– CONTRATO UOC 06/2022- ID 352.774

I. ANTECEDENTES:

Teniendo a vista el **Expediente Nº 2022-12021001-002417**, por el cual la Dirección General de Administración y Finanzas corre traslado del MEMORANDUM DA Nº 81 de fecha 04 de mayo de 2022 de la Dirección Administrativa, en la que se solicita el inicio de trámites para la renovación del Contrato UOC 06/2018, para la locación de inmueble para oficinas del VICECOM y las Oficinas administrativas del MITIC, tomando como base presupuestaria dicha cotización vigente del contrato y la descripción de la infraestructura edilicia acorde a la necesidad Ministerial del espacio físico adecuado a sus labores.

En fecha 02 de octubre de 2020, fue suscripta la primera renovación del Contrato de referencia, el cual cuenta con vigencia hasta el 06 de octubre de 2022, motivo por el cual se realizará el análisis para realizar la segunda renovación, conforme a lo establecido en la Resolución DNCP 4441/2021.

Teniendo en cuenta la RESOLUCIÓN DNCP Nº 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*., y el Decreto Reglamentario N° 2992/19 que en su Artículo N° 7 establece las ATRIBUCIONES DE LAS UOC en lo relativo a las Condiciones particulares para cada licitación, procede al estudio y análisis de los siguientes puntos:

II. ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO:

De conformidad con lo señalado en el Art. 5 de la Resolución DNCP Nº 4441/21 y siendo cada dependencia solicitante, y/o cada administrador del contrato, la instancia con el conocimiento técnico suficiente para el análisis de la pertinencia y ejecutabilidad de los precios, ésta UOC se constituye en la instancia operativa que vela por el cumplimiento de las directrices fijadas por la DNCP para el sustento del estudio previo de factibilidad de locación de inmueble determinado.

Así mismo, la mencionada Resolución menciona en su **artículo 20** *"El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos; La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda."*

Al respecto, el presente contrato se encuentra vigente, y será renovado por segunda vez en las mismas condiciones originalmente establecidas, ajustándose el procedimiento a la normativa mencionada.

Que el inmueble situado en la Avda. General Santos esq. Concordia, de la Ciudad de Asunción, e individualizado como "Local G2", con una superficie de 245 m2, y 7 cocheras; y "Local G4", con una superficie de 341 m2, y 11 cocheras, con cuentas corrientes catastrales N.º 12-0539-80 y N.º 12-0539-10, del distrito de San Roque, de la ciudad de Asunción, con una superficie total de 586 m2. La ocupación de los mismos se realiza a fin de centralizar las dependencias del MITIC dentro del mismo complejo, los cuales disminuyen los costos administrativos en el traslado del personal entre las diversas sedes, y mejorará la funcionalidad operativa institucional.

III. ANÁLISIS DE SELECCIÓN DEL INMUEBLE:

Se verifica que el procedimiento de locación se encuentra en el PAC con **ID Nº 352.774**, y ya cuenta con una renovación. Para la segunda renovación, se mantendrán los costos originalmente contratados sin reajuste, y el Monto previsto para el presente ejercicio es de Gs. 80.550.446 (guaraníes Ochenta millones Quinientos Cincuenta mil Cuatrocientos Cuarenta y Seis), conforme al CDP N° 191/2022. Los créditos presupuestarios para cubrir los Ejercicio Fiscales posteriores están supeditados a aprobación.

Que, teniendo a vista el Art. 7 de la Resolución DNCP Nº 4441/21, la UOC pasa a exponer cuanto sigue:

a. ***Individualización del inmueble****: Se adjunta planilla detalle.*
b. ***Justificación de la necesidad****:* Centralización de las oficinas del MITIC y sus dependencias, del inmueble en uso a fin de reducir los costos Administrativos en el traslado de personal entre las diversas sedes y mejorara la funcionalidad operativa Institucional.

Las Máximas Autoridades de MITIC (Ministro, Viceministro de Tecnologías, Viceministro de Comunicaciones), estarán realizando las tareas con sus respectivos miembros de Gabinete) en el mismo Complejo.

Los espacios alquilador cuentan con sistemas de seguridad y personal de guardia del Complejo las 24 hs.

c. ***Canon Inmueble****:* El inmueble que se pretender alquilar, se halla ubicado en la Av. Gral. Santos N° 1.170 esquina Concordia, los espacios de este resultan ideales para el asiento de las oficinas técnicas dependiente del MITIC, teniendo en cuenta su cercanía con el microcentro de Asunción, donde se encuentran la gran mayoría de los Organismos y Entidades del Estado. Ello sumado a que, en otros bloques del mismo Complejo, se hallan otras áreas administrativas del MITIC.

DETALLE DE COSTOS REFERENCIALES DE LA ZONA

COTIZACION OFICINAS CORPORATIVAS PUBLICADAS EN LA WEB					
UBICACIÓN GEOFRAFICA	COSTO DOLARES MENSUAL	M2	COSTO M2	Tipo de Cambio BCP al 23/12/2021	Guaranies
SHOPPING DEL SOL	1.200	95	12,63	6799,69	85.891
BRASILIA, BARRIO JARA	1.950	240	8,13	6799,69	55.247
SHOPPING DEL SOL, LAS CARMELITAS	3.400	280	12,14	6799,69	82.568
SHOPPING DEL SOL, LAS CARMELITAS	16.800	1.380	12,17	6799,69	82.779
AVDA. ESPAÑA	2.000	250	8,00	6799,69	54.398
VILLA MORRA	2.656	166	16,00	6799,69	108.795
CRUZ DEL CHAO - VILLA MORRA	11.976	1270	9,43	6799,69	64.121
AVDA. MARISCAL LOPEZ	2.198	244	9,01	6799,69	61.253
AVDA. ESPAÑA E/ BRASILIA	2.415	210	11,50	6799,69	78.196
AVDA. ESPAÑA E/ BRASILIA	7.514	683	11,00	6799,69	74.807
MICROCENTRO ASUNCION	400	40	10,00	6799,69	67.997
VILLA MORRA	4.920	410	12,00	6799,69	81.596
BARRIO JARA	7.515	683	11,00	6799,69	74.817

PROPUESTA	*MONTOS*
MONTO TOTAL DE LA SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO (24 MESES DE ALQUILER)	***Gs. 966.605.352***
MONTO MENSUAL G2 G4	*Gs. 40.275.223*
PRECIO POR m2	*Gs. 68.729*
Garantía (Abonada con el Contrato Original Y la primera renovación)	*Gs. 36.613.839*

El monto correspondiente a la garantía fue abonado en el Contrato Original, y la diferencia con la primera renovación.

Teniendo a vista los valores expuestos más arriba y habiéndose establecido el canon mensual en ***Gs. 40.275.223 (Guaraníes Cuarenta millones Doscientos Setenta y Cinco mil Doscientos Veintitrés)*** *el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecido como límite, por tanto no se encuentra objeción al respecto.*

d. ***Documentación del Inmueble****: De conformidad con la documentación adjuntada por OBH SA respecto a no poseer gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo e igualmente no contar con anotaciones de medidas cautelares..*

e. ***Impuesto Inmobiliario****: Teniendo a vista el pago realizado sobre las Facturas Nº 42-0490324-1 y 42-0490429-7 de la Municipalidad de Asunción se constata que el inmueble se encuentra al día con el pago del Impuesto Inmobiliario.*

f. ***Capacidad del Oferente****: De conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 2051/03, el oferente OBH S.A. presenta la DECLARACIÓN JURADA DE NO ENCONTRARSE COMPRENDIDO EN LA INHABILIDADES PREVISTAS EN EL ARTICULO 40 Y DE*

INTEGRIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 20, INCISO "W", dando cumplimiento al requerimiento.

IV. CONCLUSIÓN

Del análisis realizado, esta Unidad Operativa considera procedente realizar la segunda renovación del Contrato UOC 06/2018, de conformidad a la Resolución DNCP 4441/2021.-

Es mi dictamen.

CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ
Firmado digitalmente por CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ

Director de UOC

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE
Los bloques G2 y G4, ubicado dentro del Complejo Santos, es ocupado por los funcionarios del Viceministerio de Comunicaciones (VICECOM), y la Dirección General de Administración y Finanzas del MITIC, lo que reduce los costos Administrativos en el traslado de personal entre las diversas sedes y mejorará la funcionalidad operativa Institucional.

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	OBH S.A.	**DEPARTAMENTO:**	CAPITAL
APELLIDOS:		**DISTRITO/LOCALIDAD:**	ASUNCION
RUC:	80011002-1	**DIRECCION:**	GRAL. SANTOS Nº 1170
TELEFONO:	021 - 234.257	**OBSERVACION:**	EL LOCADOR del presente inmueble es la persona jurídica OBH S.A. que actuará a través de su PRESIDENTE.

EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	WALTER OLIVER	**DIRECCION:**	GRAL. SANTOS Nº 1170
APELLIDOS:	HIEBL LANGE	**TELEFONO:**	021 - 234.257
RUC:	-.-	**PORCENTAJE DE COMISION:**	0 %

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL	12-0539-80 / 12-0539-10
DIRECCION	Gral. Santos Nº 1170 c/Concordia
DISTRITO/LOCALIDAD:	Asunción
DEPARTAMENTO	CAPITAL

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO	586 m2 (Quinientos Ochenta y Seis metros cuadrados)
SUPERFICIE DE EDIFICACION	586 m2 (Quinientos Ochenta y Seis metros cuadrados)
FINALIDAD DEL INMUEBLE	OFICINAS MISIONALES DEL MITIC

OTRAS CONSIDERACIONES	**El alquiler incluye la disponibilidad de 18(dieciocho) estacionamientos.** El edificio alquilado se encuentra en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techo elevado, pisos en buenas condiciones, sistema de renovación de aire, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en todo el edificio, sistema de electricidad, deberá contar con un sistema de energía eléctrica de emergencia, baños modernos con ventilación mecánica o natural, además no deben visualizarse goteras ni humedad. Es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, y cuenta con infraestructura para conexiones eléctricas y comunicacionales El edificio cuenta con acondicionadores de aire con características suficientes para albergar cómodamente a funcionarios y espacio de atención al público. Cuenta con Aparatos de detección de humo y calor, señalización lumínica de las salidas de emergencia del edificio, colocación de luces de emergencia, extintores en áreas comunes propias. Las aéreas, tanto para funcionarios como de atención al público, cuentan con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.