DICTAMEN UOC LC N° 02/23

De : CARLOS DE OLIVEIRA, Director Unidad Operativa de Contrataciones.
Para : Abg. MARIA JOSÉ SOSA, Secretaria General.
Fecha : 13 de junio de 2023
Asunto: Aprobación renovación del Contrato de ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS DEL MITIC. ID 364.409. Expediente Nº 2023-12021001-002580

I. ANTECEDENTES:

Teniendo a vista el **Expediente Nº 2023-12021001-002580**, por el cual la Dirección General de Administración y Finanzas corre traslado del MEMORANDUM DA Nº 66 de fecha 09 de mayo de 2023 de la Dirección Administrativa, en la que se solicita el inicio de trámites para la renovación del Contrato UOC 11/2019, para la locación de inmueble para oficinas 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.

El contrato de referencia cuenta con una **PRIMERA RENOVACIÓN**, cuyo acuerdo fue suscripto en fecha 30 de junio de 2021, con vigencia hasta el 30 de junio de 2023. Así las cosas la solicitud corresponde a la **SEGUNDA RENOVACIÓN**, cuyo análisis de procedencia se realizará conforme a lo establecido en la Resolución DNCP 4441/2021.

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, encontrándose contemplado el presente análisis.

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."*

Habida cuenta de lo mencionado, el presente contrato se encuentra vigente y será renovado por segunda vez. , sin alteración de las 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 G8", con una superficie de 102m2, y 4(cuatro) cocheras; y "Local E5", con una superficie de 195 m2, y 5 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 297 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:

Como fue mencionado precedentemente, para la segunda renovación se mantendrán los costos originalmente contratados, correspondiendo para el presente ejercicio la suma de y el Monto previsto para el presente ejercicio es de Gs. 144.477.156 (Guaraníes Ciento Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Siente Mil Ciento Cincuenta y Seis, conforme al CDP N° 69/2023. 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.

PROPUESTA	***MONTOS***
MONTO TOTAL DE LA SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO (24 MESES DE ALQUILER)	***Gs. 577.908.624***
MONTO MENSUAL G8 y E5	*Gs. 24.079.526*
PRECIO POR m2	*Gs. 81.075*
Garantía (Abonada con el Contrato Original)	*Gs. 24.079.526*

El monto correspondiente a la garantía fue abonado en el Contrato Original.

Teniendo a vista los valores expuestos más arriba y habiéndose establecido el canon mensual en ***Gs. 24.079.526 (Guaraníes Veinticuatro millones Setenta y Nueve Mil Quinientos Veintiséis)*** *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 43-0460981-2 y 43-0624318-4| 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 N° 11/2019, 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 G8 y E5, ubicado dentro del Complejo Santos, es ocupado por los funcionarios de la dependencia Administrativa 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:	HARALD BENEDIKT	**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	297 m2 (Doscientos noventa y siete metros cuadrados)
SUPERFICIE DE EDIFICACION	297 m2 (Doscientos noventa y siete metros cuadrados)
FINALIDAD DEL INMUEBLE	OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MITIC
OTRAS CONSIDERACIONES	**El alquiler incluye la disponibilidad de 9 (nueve) 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. CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ Firmado digitalmente por CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA ORTIZ