DICTAMEN COMPLEMENTARIO DE UOC

Fuerte Olimpo, 22 de setiembre de 2023

Ref.: DICTAMEN COMPLEMENTARIO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA ASIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA GOBERNACIÓN DE ALTO PARAGUAY.

SEÑOR GOBERNADOR:

Nos dirigimos a Usted, con relación a la "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ID 431883, a los efectos de complementar el Dictamen de fundamentación de alquiler de inmueble, que fuera observada por la Dirección Nacional de Contrataciones Publicas, donde se indica ampliar los fundamentos de arrendamiento del inmueble de referencia.

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

Resolución que autoriza la Realización de la renovación de Alquiler de inmueble determinado establecida por la Administración del Sr. Ricardo Duarte Gobernador saliente, en fecha 12 de mayo de 2023.

La nota DNC N° 7787/2023 de fecha 19 de setiembre de 2023 formulan reparos al Dictamen de la Unidad Operativa de Contratación respecto a que el mismo debe ajustarse a lo Dispuesto en la Resolución DNCP N° 441/21, Art. 7. Se solicita la remisión del mismo con los requerimientos exigidos (ampliar el dictamen junto con el acto administrativo que lo apruebe).

Resolución DNCP N° 1494/2018 del 25/04/2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación y renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el artículo 44° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012, la cual dispone que los procesos de locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos y Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), como proceso de "Locación de Inmuebles" y consolidados en un llamado único.

Cabe mencionar que en atención al Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del artículo 6º de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley N° 2051/03, cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva; "Inciso b) dictamen elaborado por la UOC respectiva, que deberá contemplar los siguientes aspectos:

Ing. DOMINGO LEZCANO
Encargado de UOC

Escaneado con CamScanner

i) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;

ii) Los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;

iii) La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie del inmueble."

CONSIDERACIONES

En atención a la necesidad de seguir contanto con un local en la ciudad de Asunción para el desempeño del area Administrativa, la Secretaría de Administración y Finanzas ha indicado se realicen las gestiones pertinentes en efectuar las averiguaciones que permitan seguir contando en alquiler del local ubicado en la casa de la Calle Iturbe entre Manuel Dominguez y Tte. Fariña Fariña, siempre que las condiciones establecidas en los contratos anteriores celebrados se mantengan inalterables, ya que se considera que por las prestaciones, dimensiones y por sobre todo el precio establecido satisfacen los requerimientos de esta convocante.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

El inmueble cuyo alquiler desea ser renovado, para que la misma siga siendo asiento de las Oficinas Administrativas de la Gobernación de Alto Paraguay en la Ciudad de Asunción, donde la misma cuenta con:

Disposición eléctrica: Las oficinas cuentan con una instalación eléctrica adecuada y segura, la cual cumple con las exisgencias ya que cuenta con suficientes tomas de corriente para los equipos y dispositivos electrónicos que se utilizan en la oficina.

Ambiente climatizado: Las oficinas que se encuentran dentro del predio permiten que la temperatura, humedad, calidad del aire interior y calidad del ambiente acústico sean las adecuadas para el confort de los trabajadores.

Paredes: Las paredes estan en buen estado y son resistentes al fuego, ya que son de material de mamposteria de ladrillo, todo rebocado, el cual es resistente al fuego.

Iluminación: Las oficinas cuentan con una iluminación adecuada para el trabajo que se realiza. Igualmente cuenta con ventanas en todas las oficians lo que permite que haya suficiente luz natural, evitando que esto cause deslumbramiento ni fatiga visual.

Mobiliario: los mobiliarios con que cuenta la Oficina Administrativa se ajusta a la disposición del edificio que hoy se haya utilizando, en cuanto a cantidad, tamaño y volumen de necesidad existente para el desempeño de los trabajos que realiza el area administrativa de la Goberanción en la ciudad de Asunción, donde todo el equipo, ya sean sillas, escritorios fueron adquiridos de acuerdo a las dimensiones de cada oficina optando por opciones adaptables al lugar fisico utilizado por cada area y permite adaptarse a las necesidades de cada trabajador.

Gobernación del XVII Departamento de Alto Paraguay
Avda Gral Bernardino Caballero. B° María Auxiliadora.
Fuerte Olimpo. Alto Paraguay

Ing. DOMINGO LEZCANO
Encargado de UOC

Escaneado con CamScanner

Ventilación: todas las oficinas y areas comunes cuentan con averturas o ventanas y puertas que permiten la ventilación adecuada para renovar el aire y evitar la acumulación de contaminantes.

Seguridad: Las oficinas cuentan con medidas de seguridad que han venido siendo adaptadas de acuerdo al edificio que se viene utilizando desde hace ya mas de 13 años, la cual fueron efectuadas de acuerdo a ciertas medidas de seguridad adecuadas para prevenir accidentes y proteger a los trabajadores en caso de emergencia. Esto incluye extintores, salidas de emergencia y capacitación en prevención de riesgos laborales.

Dimensiones: las dimensiones son las adecuadas para las necesidades que se tiene, ya que cuenta con 8 oficinas distribuidas en planta alta y planta baja, sala de reuniones, cocina, 3 baños, estacionamiento para 10 vehiculos.

Ubicación: el inmueble se encuentra en una ubicación estratégicas para las necesidades de la Gobernación, ya que se encuentra en un punto intermedio entre los diferentes establecimientos estatales con quienes diariamente la Gobernación realiza todo tipo de tramites administrativos, como ser: Ministerio de Economia y Finanzas, Ministerio del Interior, Contraloria General de la Republica, Ministerio de Educación y Ciéncias, Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, Ministerio de Agricultura y Ganaderia, Secretaria de Emergencia Nacional, Instituto Paraguayo del Indigena INDI, Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT), Ministerio de Salud Publica y Bienestar Social, y muchos otros estamentos, necesarios para el correcto desembolvimiento de las funciones del Gobierno Departamental.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable continuar con el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que en el Presupuesto Anual de la Gobernación de Alto Paraguay en el rubro de alquileres solo se cuenta con un monto anual de Gs. 76.250.000.- y no se contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble.

Así mismo, se han procurado encontrar otros inmuebles proximos a la zona que reunan medianamente los requisitos necesarios para el efecto, pero los costos son muy superiores a la disposición presupuestaria anual con la que cuenta esta convocante. Tal es así que en el portal de infocasas link https://www.infocasas.com.py/alquilo-oficina-en-3-niveles-en-el-centro/189568106 se oferta el alquiler de una vivienda de caracteristicas menones a las necesarias, cuyo precio mensual Impuestos incluidos, es de Gs. 18.000.000, mensuales, totalizando por el año la suma de Gs.216.000.000, tambien otro inmueble de mucho menor prestación cuyo link es https://www.infocasas.com.py/alquilo-edificio-b-la-encarnacion/190290922, siendo el precio mensual establecido para el mismo de Gs. 14.000.000 mensuales, totalizando en el año Gs. 168.000.000, y luego no se conoce en la zona otro inmueble disponible con caracteristicas similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de la sede Administrativa del Gobierno Departamental, teniendo en cuenta los aspectos con los que se debe contar en cuanto a capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

Cabe mencionar que el Artículo 44°. - Disposiciones Generales de la Ley N° 2051/03 dispone: "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 sujetarán al procedimiento de licitación

Ing. DOMINGO LEZCANO
Encargado de UOC

Escaneado con CamScanner

pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa ".

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad al LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°01/2023 para Asiento de las Oficinas Administrativas de la Gobernación de Alto Paraguay en la ciudad de Asunción, conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 1994/18 de fecha 25 de abril de 2018, lo establecido en el Artículo 44° de la Ley 2051/2003; la carta oferta de fecha 24 de febrero de 2023, y los detalles del inmueble a ser arrendado, que se citan a continuación:

Item	Descripción	Finca N°/ Matricula N° Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio Distrito Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual (IVA Incluido) Gs.	Costo Total (IVA Incluido) Gs.
1	Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 para asiento de la Sede Administrativa de la Gobernación de Alto Paraguay en la ciudad de Asunción.	FINCA N°6357 CTA. CTE. CTRAL. N° 00001-11-0084-19-00-00/001	Iturbe N° e/ Tte. Fariaña y Manuel Dominguez. Barrio La Encarnación Ciudad Asunción	8 (ocho) meses	9.531.250	76.250.000
Precio Total en Guaraníes (IVA Incluido): Setenta y Seis Millones Doscientos Cincuenta mil.-----						76.250.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LOCACIÓN

La convocatoria es anual, es decir, solo afectará al Ejercicio 2023, pudiendo ser renovado cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley 2051/03 de Contrataciones Publicas. El contrato Suscripto sera por 8 (ocho) meses del mes de mayo a diciembre del año 2023.

CONCLUSIÓN

En atención a las consideraciones expuestas, nos permitimos solicitar la autorización para la continiudad del proceso LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 PARA ASIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA GOBERNACIÓN DE ALTO PARAGUAY EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.

Es mi dictamen.

Domingo Lezcano
Encargado de UOC

Ing. DOMINGO LEZCANO
Encargado de UOC

Escaneado con CamScanner