AFD AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

Dictamen Justificativo de Locación de Inmueble determinado para "Alquiler de las Oficinas (Anexo 1)".
Conforme a las atribuciones del Artículo 10° del Decreto 21.909
Por el cual se reglamenta la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.
Unidad de Operativa de Contratación

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO
AFD
RECIBIDO
FECHA: 01 10 14 16:00
Verónica Bozzano B.
FIRMA: Secretaria Recepcionista

Fecha: 01/10/2014
Para: Eligio Fernando Ortiz Ch.
Gerente de Administración y Operaciones

Visto: El Memorando GAO/SA/SG Nº 0022/2014 de fecha 21 de julio de 2014, en virtud del cual se solicita el inicio de los trámites pertinentes para la contratación del alquiler para las oficinas de la Agencia Financiera de Desarrollo.-

Que el mencionado Memorando del área de Servicios Generales refiere a que en el Edificio Australia se cuenta con infraestructura ya constituida, en funcionamiento para las oficinas de la Agencia Financiera de Desarrollo, por lo que sugiere seguir con el alquiler de dicho espacio físico para la institución. Asimismo señala que la Agencia Financiera de Desarrollo cuenta en el mencionado edificio con las instalaciones y equipamientos imprescindibles, acordes y necesarios para el desarrollo de la vida institucional.-

El Art. 44° de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" que 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 sujetarán 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".-***

El Art. 5° de la Resolución DNCP N° 458/12, que dispone: *"inc. a)* ***Locación de inmueble determinado.*** *Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse* ***cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución,*** *sustentada en informes técnicos previos.".-*

El Art. 155° de la Ley N°5.142 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación, para el ejercicio fiscal 2014" que expresa: *"Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles y pago de expensas, en los que el Estado Paraguayo fuera locatario o propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2.051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)".-*

Considerando:

Que la locación de inmueble determinado se realizará con el objeto de permitir el normal funcionamiento de la AFD para el cumplimiento de sus objetivos establecidos en la Ley Nº 2.640/05 "Que Crea la Agencia Financiera de Desarrollo", y su modificatoria la Ley N° 3.330/07.-

Que, si bien ya se ha adquirido el inmueble para la futura sede propia de la AFD, actualmente se encuentra en ejecución el servicio de "Consultoría para Asesoramiento Técnico requerido por la AFD", cuya finalidad es la de contar con los estudios preliminares y de factibilidad para la realización posterior de llamados a contratación de concurso de anteproyectos y proyectos ejecutivos para las obras de la futura sede de la Agencia Financiera de Desarrollo; por lo que aún requerirá de tiempo para la construcción y culminación.-

Que, el alquiler propuesto, se encuentra en el Edificio Australia (sito en Campos Cervera N°886 e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII), 3° y 4° piso, donde opera actualmente la Agencia Financiera de Desarrollo, en virtud a la renovación de Contrato N°042/2012 celebrado con la firma Australia S.R.L.-

Que, el Edificio Australia se encuentra situado en una de las zonas consideradas premiun de Asunción[1], caracterizada por un importante desarrollo comercial, financiero y corporativo; lo cual permite el relacionamiento con las instituciones de intermediación financieras (IFIs), demandantes de créditos a mediano y largo plazo, y otras instituciones vinculadas a los negocios de la AFD, dada su ubicación estratégica.-

[1] Según publicaciones del Diario ABC Color de fecha 13 de Octubre de 2013, cuya copia forma parte del presente dictamen.-

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

SANDRA L. BENITEZ R.
UOC - AFD

RUDY EDWARDS
UOC - AFD

Que, las actuales oficinas de la AFD ubicadas en el Edificio Australia (3º y 4º piso) ya cuentan con las instalaciones necesarias para su funcionamiento acorde a las necesidades institucionales (tales como cableados, redes, teléfonos e instalaciones eléctricas) en razón de haberse realizado en el año 2012 trabajos de remodelación de dichas oficinas. Asimismo cumple con los requerimientos de la AFD en cuanto a accesibilidad, ubicación y buena distribución de espacios.-

El alquiler del inmueble ubicado en la Finca N° 1160 y Finca N° 20.603 del Distrito de Santísima Trinidad, ubicado en la calle Herib Campos Cervera N° 900 y Juan XXIII, es decir en la esquina del Edificio Australia; el cual por la proximidad facilita todas las operaciones administrativas realizadas actualmente, teniendo en cuenta que una parte de las oficinas opera en dicho lugar, ahorrándose tiempo y distancia, dándose continuidad a los procedimientos administrativos vigentes y manteniéndose el relacionamiento institucional necesario de ambas oficinas (las del Edificio Australia con las que se encuentran en el inmueble alquilado situado en Campos Cervera Nº 900).-

Que, el alquiler propuesto del Edificio Australia conlleva principalmente ahorros en movilidad (por la cercanía con el inmueble arrendando por la AFD en Campos Cervera Nº 900) y en la implementación de tecnología conforme al Memorándum TI N°: 078/2014 de fecha 17 de setiembre de 2014, el cual forma parte del presente informe.-

El Informe técnico del área de Tecnología de la Información, según el Memorando up supra mencionado, acerca de las ventajas que ofrece el Edificio Australia en lo que refiere a las instalaciones del Data Center cuyo costo estimado para una eventual mudanza asciende a USD y la inversión realizada para la conexión del Edificio Australia (Anexo 1) con el inmueble alquilado en Campos Cervera Nº 900 (Anexo 2) cuya suma asciende a ₲ .

Que, la Oferta de la Administración del Edificio Australia, para el alquiler de la sede actual de las Oficinas de la AFD, es la siguiente:

Ítem	Descripción	Cotización
1	Edificio Australia, (Local Actual de la AFD). Mensual	US$
2	Depósito de Garantía (2 meses de alquiler) Depósito Actual Diferencia a Pagar	US$ US$ US$
3	Expensas comunes. Mensual	₲

Que, el canon mensual se encuentra dentro de los parámetros del mercado inmobiliario de oficinas según la publicación realizada por el Diario ABC Color[2], considerando que el edificio a ser alquilado posee una superficie total de 963,35 metros cuadrados[3] y que el canon mensual será de USD según la propuesta de la Administración, de lo cual resulta que el costo por metro cuadrado es de USD siendo el precio por m² inferior a los costos del mercado inmobiliario según dicha publicación.-

Que, se ha solicitado cotización de alquiler de oficinas corporativas en las inmediaciones del Edificio Australia, específicamente del Edificio Corporativo Juan XXIII sito Juan XXIII (detrás del Shopping del Sol) a modo referencial, cuyo precio es de 16 USD por m² y cada piso posee una superficie total de 740 m², lo cual arroja un total de USD lo cual no incluye expensas comunes ni IVA.-

SANDRA L. BENITEZ R.
UOC - AFD

RUDY EDWARDS
UOC - AFD

[2] Diario ABC Color de fecha 13 de Octubre de 2013, cuya copia forma parte del presente dictamen.-
[3] Incluye alquiler de 6 estacionamientos de sub-suelo, 2 estacionamientos en el patio y alquiler de un depósito en el Sub-suelo.-

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay

Por tanto, por todo lo expuesto, la UOC sugiere autorizar el inicio de los trámites para la locación del inmueble determinado para **"Alquiler de las Oficinas (Anexo 1)"**, conforme a las disposiciones de la adjudicación directa establecidas en la Resolución DNCP N° 458/12.-

SANDRA BENITEZ
Analista Legal de UOC

RUDY EDWARDS
Coordinador de UOC

As, 01 de octubre de 2014.
Señor Presidente:
Conforme al Dictamen que antecede, se solicita la Resolución de Directorio, por la cual se autorice iniciar los trámites de Locación de inmueble determinado para **"Alquiler de las Oficinas (Anexo 1)".-**

MA. ESPERANZA OCAMPO
Encargada de Servicios Administrativos.

ELIGIO FERNANDO ORTIZ CH.
Gerente de Administración y Operaciones

Herib Campos Cervera e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia 3° y 4° Piso. Telefax: (595 21) 606020 (R.A.). Asunción - Paraguay