Asunción, 16 de Agosto de 2023

Dictamen D. Contrataciones Nº 04/2023
Ref. Alquiler de Oficina para Regional del Erssan en Ciudad del Este
Modalidad. Local Determinado

Visto, la Nota de la Lic. Carla Bordón, Jefa de la Oficina Regional del Departamento de Alto Paraná, donde solicita un local para la Oficina Regional del Erssan en Ciudad de Este, para brindar atención a la ciudadanía de la mencionada zona y remite la carta de oferta presentada por la Señora María Perla Gladys Rodríguez de Cabral, propietaria , con RUC 1307228-5. Para ello se ha realizado una comparación de los precios de las opciones de alquileres en la zona, y los mismos se adecuan a los precios y a la edificación en buenas condiciones, buena ubicación en cuanto al acceso y disponibilidad de trasporte.

Que, la solicitud cuenta con el Visto Bueno de la Dirección General de Administración y Finanzas, por lo cual se da curso al pedido de alquiler de Locación de inmueble para Regional del Erssan en Ciudad del Este.

Que, el inmueble ubicado en las calles Avda. San José casi Juan Martinich, que se encuentra en usufructo de la propietaria Sra. María Perla Gladys Rodríguez de Cabral con RUC 1307228-5 el Erssan destinara como Oficina Regional del ERSSAN en Ciudad del Este, por un plazo de 12 (doce) meses desde la firma del contrato.

Que, en consideración del Artículo 4° "Principios Generales" de la Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas", en su inciso b) igualdad y Libre Competencia, se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles que cuenten con la infraestructura e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las oficinas administrativa y aulas.

Que, para tener una mayor participación se comunicara el llamado en el Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, asegurando de esta manera irrestrictamente el acceso a proveedores, contratistas, efectivos o potenciales y a la sociedad civil, interesadas en las convocatorias y bases concursales de Locación de inmuebles, dando cumplimento al inciso c) Transparencia y Publicidad de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas.

Que, la Resolución DNCP Nº 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES Establecidos EN EL ART. 44 al 47" DE LA LEY 2O51/O3 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 458/2022.

Que, considera lo dispuesto en el Art 44º, de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, "los procesos de Contratación de Locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual no excederá el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de la Licitación Pública, aquello cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida se someterán a las disposiciones de la adjudicación Directa.

<u>Fundamentación para locación de inmueble determinado</u>
Se ha visto en la necesidad de ubicar un inmueble con mejores características y condiciones esenciales para un funcionamiento adecuado, por dicho motivo se ha realizado una búsqueda exhaustiva de un inmueble a los fines de ser alquilado como Oficina Regional del Erssan en Ciudad del Este, atendiendo la disponibilidad presupuestaria, se tuvo en cuenta los siguientes requisitos; seguridad, ventilación adecuada, acceso con trasporte público para los prestadores y usuarios sin mayores contratiempo y costo, baño privado para

C.P. Carlos L. Figueredo
Director de Contrataciones
ERSSAN

funcionario del Erssan, oficinas estatales en la cercanía del local, centro de la ciudad a poca distancia para los usuarios o prestadores de ciudades aledañas.

Hemos realizado un estudio previo de otros locales, procediendo a una exhaustiva búsqueda dentro de Ciudad del Este que reúna las condiciones mínimas que requerimos y no se ha encontrado ningún inmueble disponible como este, que cuente con las instalaciones necesarias y se ajuste económicamente mejor que este.

Se ha realizado una comparación de los precios de las opciones de alquileres en la zona y los mismos se adecuan a los precios y a la edificación en buenas condiciones, buena ubicación en cuanto al acceso y disponibilidad de transporte.
Así también, el oferente oferta el local en cuestión por un monto mensual de Gs. 3.500.000 (Guaraníes tres millones quinientos mil) IVA incl., en concepto de alquiler y un monto de Gs. 3.500.000 (Guaraníes tres millones Quinientos mil), en concepto de garantía de alquiler totalizando Gs. 45.500.000 (Guaraníes Cuarenta y Cinco millones Quinientos mil) IVA incluido, incluyendo los servicios de agua y provisión de Energía eléctrica.

Análisis de documentos presentados

El oferente en cuestión; presenta los documentos correspondientes donde avala que el inmueble ofertado; no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar), tampoco no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.

Que, con respecto al costo beneficio estamos en condiciones de afirmar que el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro del promedio correspondiente a la zona y ubicación. Las ventajas en cuanto a estructura edilicia, adecuada ubicación y costo de oportunidad de Alquilar contra la posibilidad de adquirir un inmueble relacionándolos al destino, capacidad, característica, superficie, etc., del inmueble, se expresa que el ERSSAN no cuenta con rubros suficientes para la adquisición de un local propio debido a que su fuente principal es la Tasa Retributiva del Servicio establecido en el Art.22 de la Ley 1614/2000 el cual es retenido por los prestadores con mayor a 200 conexiones domiciliarias y proviene de la integración que hace correspondiente al 2% del consumo por el servicio de agua potable y/o alcantarillado sanitario, por tanto la imposibilidad del Erssan es económica (capacidad financiera insuficiente en la actualidad para adquirir un local propio).

Otros aspectos

Cabe señalar que la propuesta actual, dentro del principio general de economía y eficacia, establecida en el Art. 4º de la Ley 2051/03 de "CONTRATACIONES PUBLICAS" en la que invoca "Garantiza que los organismos, Entidades y municipales se obliguen a planificar y programar sus requerimientos, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con oportunidad, calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a las disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".

Que, se establece los costos relacionados con el arrendamiento del bien inmueble con N° de Catastro 26071506 Alquiler de local propiedad de la Señora María Perla Rodríguez de Cabral Rodríguez con RUC 1307228-5, por un plazo de 12 (doce) meses desde la firma del contrato.

C.P. Carlos L. Figueredo
Director de Contrataciones
ERSSAN

Que, la Ley 2051/03, art. 33 establece en su penúltimo párrafo... la máxima autoridad del organismo, entidad y municipalidad vía resolución previo dictamen fundador de la Unidad Operativo de contrataciones (UOC), dará por acreditado el supuesto de excepción en el que determine el procedimiento de Contratación.

Por tanto, esta Dirección de Contrataciones dictamina;

En base, a las justificaciones realizadas precedentemente y todo lo expuesto, corresponde la contratación del Alquiler para Oficina Regional del Erssan en Ciudad del Este, por un plazo de 12 (doce) meses, con un costo mensual en concepto de alquiler de Gs. 3.500.000 (Guaraníes tres millones quinientos mil) IVA inlc., monto total 42.000.000 (Guaraníes cuarenta y dos millones) y en concepto de garantía un monto equivalente a un mes de Alquiler monto Gs. 3.500.000 (Guaraníes tres millones quinientos mil) y totalizando un monto total de contrato de Gs 45.500.000 (Guaraníes cuarenta y cinco millones quinientos mil) IVA Inc. En la modalidad de locación Determinada por ser el Canon mensual inferior a mil jornales mínimos por los fundamentos expuestos en el exordio del presente escrito.

Es mi dictamen, salvo mejor parecer.

C.P. Carlos L. Figueredo
Director de Contrataciones
ERSSAN