AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

Dictamen Justificativo de Locación de Inmueble determinado para "Alquiler de Oficinas para dependencias de la AFD"

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
RECIBIDO
FECHA: 26 06 13 Hora: 10.04
FIRMA: Cynthia Cabral

Fecha: 24/06/2013
Para: Eligio Fernando Ortiz Ch.
Gerente de Administración y Operaciones

Visto: La necesidad del área fiduciaria de la Agencia Financiera de Desarrollo de contar con espacio físico suficiente para los negocios fiduciarios a ser desarrollados e implementados en breve, tanto para el Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo para la Excelencia de la Educación y la Investigación como el Encargo Fiduciario Fondo de Garantía y por otro lado las mismas necesidades de espacio físico para otras áreas de la Institución, según el Memorándum FID N° 007/2013.

El Art. 44 de la Ley N° 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 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.157 de la Ley N°4.848 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación, para el ejercicio fiscal 2013": *"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, deberán 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 2640/05 "Que Crea la Agencia Financiera de Desarrollo", y su modificatoria la Ley N° 3330/07;

El crecimiento de las operaciones/actividades de la Agencia Financiera de Desarrollo y que el espacio físico de los dos pisos ocupados actualmente en el Edificio Australia resulta insuficiente para todas las dependencias de la institución.

Que, el inmueble propuesto por el área solicitante de la locación, individualizado como Finca N° 70, con Cta. Cte. Ctal. 15-0204-10 del Distrito de Santísima Trinidad, se encuentra ubicado en la calle Tregnagti c/ Herib Campos Cervera, es decir en las inmediaciones del Edificio Australia, actual sede de la Agencia Financiera de Desarrollo, por tanto también se encuentra situado en una zona de importante desarrollo comercial y financiero de la ciudad de Asunción; lo que permitirá mantener el relacionamiento institucional necesario de la misma con el inmueble a ser alquilado, asimismo con las instituciones de intermediación financieras (IFIs), demandantes de créditos a mediano y largo plazo y otros vinculados a los negocios de la AFD.

Que, asimismo la ubicación del inmueble propuesto resulta cercana a la sede del Banco Central del Paraguay, única institución en la cual la AFD debe depositar sus recursos en moneda nacional y extranjera, realizando por lo tanto con dicha Banca Central la mayoría de sus operaciones.

Que, según el referido memorando, el alquiler del inmueble propuesto conllevaría principalmente ahorros en movilidad y en la implementación de tecnología conforme el detalle de propuestas elevadas a

SANDRA L. BENITEZ R.
UOC - AFD

RUDY EDWARDS
UOC - AFD

Dictamen Justificativo de Locación de Inmueble determinado para "Alquiler de Oficinas para dependencias de la AFD"

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

consideración del Directorio de la AFD, según el Memorándum N° 004/2013 de fecha 25 de febrero de 2013, el cual forma parte del presente informe.
Que, en consecuencia, en caso de alquilar otro inmueble/edificio de la zona acorde los requerimientos de la AFD se tendría que abonar un pago mensual superior en costo al del inmueble propuesto y asimismo se debería abonar expensas según las cotizaciones obtenidas de otros locales que estarían disponibles.-

Que, si bien ya se ha adquirido el inmueble para la AFD, pero aún no se ha construido el edificio con las instalaciones requeridas, lo cual conllevará una inversión de capital considerable y requerirá de tiempo para la construcción y culminación de la futura sede.

Que, el inmueble ubicado en Tregnagti c/ Herib Campos Cervera, con Cta. Cte. Ctal. 15-0204-10, cumple con los requerimientos de la AFD en cuanto a accesibilidad, ubicación y buena distribución de espacios.

Por tanto, por todo lo expuesto, la UOC sugiere la locación de inmueble determinado para **"Alquiler de Oficinas para dependencias de la AFD"** conforme a las disposiciones de la adjudicación directa establecidas en la Resolución DNCP N° 458/12.

SANDRA BENÍTEZ
Coordinador Adjunto UOC

RUDY EDWARDS
Coordinador UOC

As, 24 de junio de 2013.

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 Oficinas para dependencias de la AFD"**

MA. ESPERANZA OCAMPO
Encargada de Servicios Administrativos.

ELIGIO FERNANDO ORTIZ CH.
Gerente de Administración y Operaciones

AFD DPTO. FIDUCIARIO
AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

MEMORANDUM FID 007/2013

Para : **Fernando Ortiz**
Gerente de Administración y Operaciones
De : **Edgar Alarcón**
Miembro de Directorio y Gerente Interino de Fiducias
Héctor Cañete
Coordinador Contable y Operativo - Fiducias
Fecha : **17 de mayo 2013**
Asunto : **Alquiler de local para Fiducias y otras áreas de AFD**

En atención a la necesidad del área fiduciaria de contar con espacio y equipo suficiente para los negocios fiduciarios a ser desarrollados e implementados en breve, tanto el **Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo para la Excelencia de la Educación y la Investigación** como el **Encargo Fiduciario Fondo de Garantía**, por un lado y por otro lado, las mismas necesidades de espacio y equipo para otras áreas de nuestra institución.

Teniendo en cuenta el crecimiento natural de la AFD y que, el espacio físico de los dos pisos ocupados actualmente en el Edificio Australia resulta insuficiente, por tal circunstancia, solicitamos el alquiler del inmueble ubicado en la calle Tregnaghi c/ Campos Cervera cuyo detalle es presentado a continuación:

a) **Propietario:** Estudios TAYI SA
b) **Nº de Finca:** 70
c) **Cta. Cte. Catastral:** 15-0204-10
d) **Alquiler mensual de local:** USD 2.150,00 IVA incluido.
e) **Duración:** 24 meses
f) **Un mes de garantía:** USD 2.150,00 IVA incluido.
g) Se adjunta fotocopia simple del certificado de dominio del mencionado inmueble.
h) Se adjunta MEMORANDUM 004/2013 de costo aproximado que conllevaría el inmueble citado más arriba en comparación con otras opciones de alquiler investigadas en su momento y presentadas al Directorio.

Es importante destacar que dicho inmueble se encuentra contiguo a nuestro actual edificio y eso conlleva, principalmente, a ahorros en movilidad y en la implementación de tecnología.

En la espera de que los datos suministrados puedan ser de utilidad para el objetivo solicitado, lo saludamos atentamente.

Héctor Cañete
Coordinador Contable y Operativo
Gerencia de Fiducia - AFD

Edgar Alarcón Bacigalupo
Miembro del Directorio

Gerencia de Administración y Operaciones
Recibido
Sonia Barrios Firma:
Fecha: 20 / 05 / 13 Hora: 09 05

Herib Campos Cervera No 886 c/ Aviadores del Chaco
Edificio Australia 3o y 4o Piso
Teléfono: (595 21) 60 60 20 (R.A.)
int. 252
Asunción - Paraguay

AFD DPTO. FIDUCIARIO
AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO
RECIBIDO
FECHA: 25 / 02 / 13 . 09.40
FIRMA: Verónica Bozzano
Secretaria Recepcionista
AFD

MEMORÁNDUM FID 004/2013

Para : **Diego Duarte Schussmuller**
Presidente

Miembros del Directorio

De : **Edgar Alarcón Bacigalupo**
Miembro del Directorio y Gerente Interino de Fiducias

Héctor Cañete
Coordinador contable y operativo - Fiducias

Fecha : **25 de febrero de 2013**

Asunto : **Alquiler de local para Fiducias**

Tenemos el agrado de dirigirnosg a usted y por su intermedio al directorio, con el fin de presentar las propuestas de alquiler de local para la Gerencia de Fiducias según el siguiente detalle:

1) **Casa contigua a la AFD:**
   a) Ubicada en Tregnati c/ Campos Cervera (al costado del estacionamiento de nuestro Edificio);
   b) Cuenta con 280 m2 de terreno y 360 m2 de construcción;
   c) Cuenta con estacionamiento para dos vehículos;
   d) Espacio para 3 oficinas (planta baja), 4 oficinas en planta alta, 4 baños, amplia cocina comedor, un altillo, un cuarto de servicio;
   e) Cuenta con 5 acondicionadores de aire;
   f) Disponibilidad de una línea de teléfono;
   g) Precio USD 2.000,00 más IVA;
   h) Gasto de intermediación inmobiliaria 50% del valor de la mensualidad;
   i) Para ingreso 1 mes de alquiler y 1 meses de garantía;
   j) Muebles, Equipos y Equipos Informáticos con montos aproximados:
      i. (4) Escritorios de oficina con cajones (1.000.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
      ii. (4) Sillas para escritorio (700.000 c/u).....Gs. 2.800.000.-
      iii. (8) Sillas para visitantes (500.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
      iv. (2) Armarios alto para biblioratos (1.000.000 c/u).....Gs. 2.000.000.-
      v. (2) Armarios bajos para escritorio (500.000 c/u).....Gs. 1.000.000.-

Herib Campos Cervera No 886 c/ Aviadores del Chaco
Edificio Australia 3o y 4o Piso
Teléfono: (595 21) 60 60 20 (R.A.)
Int. 252
Asunción - Paraguay

vi. (4) PCs con todos los accesorios (7.000.000 c/u).....Gs. 28.000.000.-
vii. (6) UPS (615.000 c/u)..... Gs. 3.690.000.-
viii. (1) Servidor para Fiducias.....Gs. 70.000.000.-
ix. (1) Windows Server (Sistema Operativo).....Gs. 5.500.000.-
x. Alquiler anual de Impresora multifunción.....Gs. 24.000.000.-
xi. (4) Licencias para Office (1.800.000 c/u).....Gs. 7.200.000.-
xii. (4) CAL (Client Access License) (1.000.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
xiii. Rack y accesorios.....Gs. 6.000.000.-
xiv. Conexión fibra óptica.....Gs. 4.500.000.-
xv. (4) Aparatos telefónicos (600.000 c/u).....Gs. 2.400.000.-
xvi. (1) Aparato de fax..... Gs. 850.000.-
xvii. Cableado de los puestos de red.....Gs. 6.750.000.-
xviii. Gastos de puesta en condiciones.....Gs. 10.000.000.-

TOTAL.....Gs. 186.690.000.-

OBS: El TOTAL no incluye los gastos de alquiler e intermediación inmobiliaria.

2) Semipiso del Edificio Plaza Center Victoria:

a) Ubicado en Aviadores del Chaco 2017 entre Molas López y Fontao Meza (edificio Protek);
b) Cuenta con 230 m2 en el 3er piso de área propia y 95m2 de área común, es la mitad del 3er piso;
c) Cuenta con estacionamiento para dos vehículos;
d) Espacio para 4 oficinas, 1 recepción y 2 baños;
e) AA central;
f) Servicio de guardia 24hs;
g) Totalmente alfombrado;
h) Precio USD 2.952,00 más IVA;
i) Expensas Gs. 2.500.000 mensuales en promedio;
j) Gasto de intermediación inmobiliaria 50% del valor de la mensualidad;
k) Para ingreso 1 mes de alquiler y 2 meses de garantía;

k) Muebles Equipos y Equipos Informáticos con montos aproximados:

i. (4) Escritorios de oficina con cajones (1.000.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
ii. (4) Sillas para escritorio (700.000 c/u).....Gs. 2.800.000.-

iii. (8) Sillas para visitantes (500.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
iv. (2) Armarios alto para biblioratos (1.000.000 c/u).....Gs. 2.000.000.-
v. (2) Armarios bajos para escritorio (500.000 c/u).....Gs. 1.000.000.-
vi. (4) PCs con todos los accesorios (7.000.000 c/u).....Gs. 28.000.000.-
vii. (6) UPS (615.000 c/u).....Gs. 3.690.000.-
viii. (1) Servidor para Fiducias.....Gs. 70.000.000.-
ix. (1) Windows Server (Sistema Operativo).....Gs. 5.500.000.-
x. Alquiler anual de Impresora multifunción.....Gs. 24.000.000.-
xi. (4) Licencias para Office (1.800.000 c/u).....Gs. 7.200.000.-
xii. (4) CAL (Client Access License) (1.000.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
xiii. Rack y accesorios.....Gs. 6.000.000.-
xiv. Conexión fibra óptica.....Gs. 4.500.000.-
xv. (4) Aparatos telefónicos (600.000 c/u).....Gs. 2.400.000.-
xvi. (1) Aparato de fax.....Gs. 850.000.-
xvii. (1) Central Telefónica.....Gs. 17.000.000.-
xviii. Gestión de línea telefónica.....Gs. 250.000.-

TOTAL.....Gs.187.190.000.-

OBS: El TOTAL no incluye los gastos de alquiler, expensas ni intermediación inmobiliaria.

3) Edificio Gumersindo Sosa:

a) Ubicado en Gumersindo Sosa e/ Austria y Tte. Vera (cercanías de Lillo y Denis Roa);
b) Cuenta con 140 m2 en planta baja y 61 m2 en planta alta;
c) Cuenta con estacionamiento para 15 vehículos;
d) Espacio para 6 oficinas (planta baja), 2 salones amplios(planta alta), y 4 baños;
e) Precio USD 2.500,00 más IVA;
f) Gasto de intermediación inmobiliaria 50% del valor de la mensualidad;
g) Para ingreso 1 mes de alquiler y 1 mes de garantía;
h) Muebles, Equipos y Equipos Informáticos con montos aproximados:

i. (1) Acondicionador de Aire Gs.150.000.000.-
ii. (4) Escritorios de oficina con cajones (1.000.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
iii. (4) Sillas para escritorio (700.000 c/u).....Gs. 2.800.000.-
iv. (8) Sillas para visitantes (500.000 c/u).....Gs. 4.000.000.-
v. (2) Armarios alto para biblioratos (1.000.000 c/u).....Gs. 2.000.000.-

vi.	(2) Armarios bajos para escritorio (500.000 c/u).....	Gs. 1.000.000.-
vii.	(4) PCs con todos los accesorios (7.000.000 c/u).....	Gs. 28.000.000.-
viii.	(6) UPS (615.000 c/u).....	Gs. 3.690.000.-
ix.	(1) Servidor para Fiducias.....	Gs. 70.000.000.-
x.	(1) Windows Server (Sistema Operativo).....	Gs. 5.500.000.-
xi.	Alquiler anual de Impresora multifunción.....	Gs. 24.000.000.-
xii.	(4) Licencias para Office (1.800.000 c/u).....	Gs. 7.200.000.-
xiii.	(4) CAL (Client Access License) (1.000.000 c/u).....	Gs. 4.000.000
xiv.	Rack y accesorios.....	Gs. 6.000.000.-
xv.	Conexión fibra óptica.....	Gs. 4.500.000.-
xvi.	(4) Aparatos telefónicos (600.000 c/u).....	Gs. 2.400.000.-
xvii.	(1) Aparato de fax.....	Gs. 850.000.-
xviii.	(1) Central Telefónica.....	Gs. 17.000.000
xix.	Gestión de línea telefónica.....	Gs. 250.000.-
	TOTAL.....	**Gs.337.190.000.-**

OBS: El TOTAL no incluye los gastos de alquiler e intermediación inmobiliaria.

4) **Inmuebles del Ministerio de Hacienda:** Se procedió a la indagación de inmuebles disponibles del Ministerio de Hacienda para nuestro usufructo y encontraron dos inmuebles en Santísima Trinidad que se encuentran con estas características:

   a) **Inmueble ubicado en Tte. Filgueira c/Artigas:** este inmueble se encuentra en las cercanías del Ycua Bolaños siniestrado, el mismo se encuentra reservado para los archivos de la SET.
   b) **Inmueble ubicado en Luisa Valiente c/Cuartel de la Victoria:** este inmueble se encuentra detrás del Botánico.-

Según lo mencionado por la Lic. Mirian Rolón del Ministerio de Hacienda, ambos inmuebles no se encuentran disponibles para usufructuar inmediatamente como oficina, sino que hay que hacerles refacciones.-

Queda a consideración del Directorio la elección de alguna opción y de esta manera iniciar los trabajos para recabar mayores detalles de los inmuebles presentados.-

Muy atentamente,

Héctor Cañete
Coordinador Contable y Operativo
Gerencia de Fiducia - AFD