Asunción, 21 de febrero de 2017

DICTAMEN D.C. N° 01/2017

En mi carácter de Directora de Contrataciones Públicas del IPTA, elevo a consideración del Presidente del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), el Dictamen justificativo del Llamado de "Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2017 para la Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), así como la proforma de Carta de Invitación y Anexos del citado llamado.

- **ANTECEDENTES**

Que, la Nota presentada bajo el Expediente MEU Nº 146-2017 de fecha 14 de febrero de 2017, por la firma GRUPO LOGISTICO DEL PARAGUAY S.A., se ha recepcionado la propuesta de Alquiler del Edificio Kuarahy Center, sito en Aviadores del Chaco esquina Carlos Rocholl, poniendo a conocimiento los detalles y las condiciones para el alquiler

Que, por Nota de fecha 14 de febrero de 2017, suscripta entre la Dirección General de Administración y Finanzas y la Dirección Administrativa del IPTA, han solicitado a la Dirección de Contrataciones de la institución, iniciar las gestiones pertinentes para la locación de inmueble determinado para la Oficina de Gestión de la institución, según Expediente Mesa de Entrada Única (M.E.U.) Nº 146 de fecha 14/02/2017.

Que, por Resolución institucional Nº 75/2017, de fecha 15 de febrero de 2017, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) Provisorio de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA DE GESTION DEL IPTA – ID Nº 323.387.

Que, por Memorándum Nro. 020/2017 de fecha 17 de febrero de 2017, de la Dirección de Contrataciones de la institución, a través del cual remite el borrador del Pliego de Bases y Condiciones a la Dirección de Asesoría Jurídica para su dictamen legal correspondiente.

El, el Dictamen D.A.J. Nº 037/17 de fecha 20 de febrero de 2017, emitida por la Dirección de Asesoría Jurídica del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria, en el cual considera que lo solicitado se ajusta a Derecho y Recomienda proseguir con los trámites administrativos correspondientes.

Que, según Memorándum D.O.I. Nº 04/2017, consta el informe técnico emitida por la Dirección de Obras e Infraestructura del IPTA (Expediente Nro. M.E.I. 19-860-2017).

Que, la Resolución DNCP Nº 458/12 del 14 de marzo de 2012, por la cual se deroga la Resolución MH/SSEAF/ICNT Nº 59/07 y se reglamenta el Proceso de Locación de bienes inmuebles, establecido en el Art. 44° de la Ley Nº 2051/2003, así como el proceso de renovación de contratos de locación.

Que, la citada Resolución DNCP Nº 458/12, en su artículo Nº 5° dispone: Establecer que la Locación de Inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasifican en: 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.

En atención al Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del artículo 6° de la mencionada Resolución, expresa cuanto sigue: **b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:**

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 el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;

Lic. Miriam Ovie
Directora
Dirección de Contrataciones

i. 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:-
ii. la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.-

- **CONSIDERACIONES**

En atención a lo dispuesto precedentemente y, considerando que la administración actual se encuentra con la necesidad de concentrar las actividades de las distintas dependencias del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) para el cumplimiento de sus fines y optimizar la interacción con las Oficinas Técnicas y Administrativas ubicadas en San Lorenzo, cumplo en señalar que el inmueble a ser usufructuado está situada en la Avda. Aviadores del Chaco Nº 2988 esquina Tte. Carlos Rocholl, Edificio Kuarahy Center e individualizado como finca Nº 14.248, Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03, distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción, del Departamento Capital, con una superficie total de 1068 m2 de piso (piso 1 C: 130 m2; Piso 2: 469 m2.; Piso 3: 469 m2.), con capacidad de alojamiento de aproximadamente 130 (ciento treinta) personas. El costo mensual del alquiler y su expensa incluye beneficios adicionales tales como: sistema de seguridad 24 (veinticuatro) horas, sistema de generador eléctrico, cámara de seguridad y limpieza en los espacios comunes. El inmueble a ser arrendado se encuentra situado en un lugar estratégico y en un punto intermedio entre la Sede Central del IPTA, ubicado en la ciudad de San Lorenzo, Ruta II Mcal. Estigarribia, así con otras instituciones públicas como ser: Ministerio de Agricultura, Ministerio de Hacienda, Banco Central del Paraguay y Banco Nacional de Fomento, etc.

El inmueble cuenta con los servicios básicos indispensables, agua corriente, energía eléctrica y teléfono. El costo de los impuestos inmobiliarios, municipales, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre los inmuebles, queda a cargo del Locador. El precio ofertado se encuentra dentro de los parámetros de plaza, así también se señala que las instalaciones del Edificio a ser arrendado son nuevas a estrenar, lo cual se asegura minimizar los costos de mantenimiento.

Que se cuenta con disponibilidad presupuestaria para realizar el procedimiento de Locación de Inmueble Determinado.

Que, la Ley Nº 2051/03 De Contrataciones Públicas, establece en su Artículo 44: "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.

- **ANALISIS DEL COSTO BENEFICIO**

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, considerando que la adquisición de un inmueble resulta oneroso, dado que la institución no cuenta con crédito presupuestario disponible para el efecto.

Es importante mencionar, que actualmente la institución se encuentra usufructuando un local arrendado con una capacidad aproximada de albergar a 50 (cincuenta) funcionarios y, el inmueble propuesto cuenta con una capacidad aproximada de albergar a 130 (ciento treinta) personas, considerando que el mismo cuenta con una superficie total de 1068 m2 de piso (piso 1 C: 130 m2; Piso 2: 469 m2.; Piso 3: 469 m2.).

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria
Dirección de Contrataciones
Lic. Miriam Oviedo
Directora
Dirección de Contrataciones IPTA

Igualmente posee otras ventajas, el costo mensual del alquiler y las expensas correspondientes incluyen beneficios adicionales tales como: sistema de seguridad 24 (veinticuatro) horas, sistema de generador eléctrico, cámara de seguridad y limpieza en los espacios comunes, servicios con lo que no se contaba en el costo del alquiler pagado anteriormente.

Además, es importante señalar las ventajas en cuanto a la ubicación y costo de oportunidad que se enmarcan en la propuesta actual dentro del Principio General de Economía y Eficiencia, establecidos en el inciso 4° de la Ley 2051/03.

- **PROPUESTA DE LA LOCACIÓN**

El detalle del inmueble a ser arrendado, se expone a continuación:

N°	EDIFICIO / OFICINA	SUP./M2	FINCA Nº/CTA.CTE. CATASTRAL	LOCADOR
1	Edificio Kuarahy Center - Avda. Aviadores del Chaco Nº 2988 esquina Tte. Carlos Rocholl	1.068 M2.	Finca Nº 14.248 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03	GRUPO LOGISTICO DEL PARAGUAY S.A.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (meses)	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL
CANON MENSUAL (IVA incluido)	6	35.780.200	214.681.200
EXPENSAS (IVA incluido)	6	6.699.000	40.194.000
GARANTÍA (IVA incluido)	1	35.780.200	35.780.200
MONTO TOTAL Gs.			**290.655.400**

El moto total por seis meses de locación, incluyendo la Garantía y expensas, asciende a la suma de Gs. 290.655.400 (Guaraníes doscientos noventa millones seiscientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos), IVA incluido.

- **VIGENCIA Y PLAZO DE RENOVACIÓN**

EL Contrato de Locación será suscripto por el término de 6 meses, a partir de la suscripción del mismo, prorrogable conforme a disponibilidad presupuestaria de la institución.

- **CONCLUSIÓN**

Por todo lo expuesto precedentemente, esta Dirección de Contrataciones, recomienda al Presidente del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) **AUTORIZAR** el proceso del llamado **"Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2017"** para la Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) y, **APROBAR** la Carta de Invitación del referido llamado, la cual se adjunta al presente Dictamen y forma parte del mismo, Resolución mediante.

Es mi dictamen.

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria
Dirección de Contrataciones
IPTA

Lic. MIRIAM OVIEDO
Directora
Dirección de Contrataciones