ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021

Desde el punto de vista del análisis de costo-beneficio, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, considerando que la adquisición de un inmueble resulta onerosa, dado que la institución no cuenta con crédito presupuestario disponible para el efecto y que actualmente la UNIDAD EJECUTORA DEL PROGRAMA (UEP IPTA PR-L1162) del Instituto Paraguayo de Tecnologia Agraria (IPTA) se encuentra con la necesidad de disponer de un local para las oficinas administrativas y técnicas para la sede de la UEP IPTA PR-L1162, a fin de ejecutar el CONTRATO DE PRÉSTAMO BID Nº 4925 OC/PR "PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO PARA EL MEJORAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y TRANSFERENCIA DE TECNOLOGÍA AGRARIA DE PARAGUAY", y también considerando que las oficinas ya están adecuadas para el staff de la institución, por lo que no representa ningún costo de adecuación o instalación alguna.

Por ello se menciona que considerando que la administración actual se encuentra con la necesidad de realizar la locación del inmueble determinado, a fin de concentrar las actividades de las distintas dependencias de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PR-L1162), del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) para el cumplimiento de las diversas actividades tanto técnicas como administrativas contempladas en el Programa y sus Componentes, y de igual forma de optimizar la interacción con las Oficinas Técnicas y Administrativas ubicadas en Asunción y San Lorenzo del IPTA. Se informa además que dichas instalaciones edilicias cuentan con equipos de acondicionador de aire central, baños, y un estacionamiento para 10 vehículos aproximadamente. El inmueble a ser arrendado se encuentra situado en un lugar estratégico y en un punto intermedio entre la Sede Central del IPTA Asunción y la ubicada en la ciudad de San Lorenzo, Ruta II Mcal. Estigarribia, así con otras instituciones públicas como ser: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Ministerio de Agricultura, Ministerio de Hacienda, Banco Central del Paraguay y Banco Nacional de Fomento, etc.

Otro punto a considerar es que la UEP IPTA PR-L1162, del IPTA, no cuenta con crédito presupuestario disponible para la adquisición de un inmueble y que urge disponer de un espacio fisico para la realización de las actividades en forma independiente de la UEP.

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 con las que cuenta se aseguran minimizar los costos de mantenimiento.

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	Avda. Santa Teresa Nº 2.763 e/ Denis Roa y Cnel. Cabrera, Barrio San Jorge del Distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción	662 M2.	Finca Nº 5952-U-A05 Cuenta Corriente Catastral N° 14-0688-05,	Abog. Adrián Salas Coronel CI Nº 1.094.794

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (meses)	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL
GARANTIA DE ALQUILER	1	35.000.000.-	35.000.000.-
CANON MENSUAL + el Impuesto al Valor Agregado (10%) (INCLUIDO)	24	38.500.000.-	924.000.000.-
MONTO TOTAL Gs.			**959.000.000.-**

El canon del inmueble, conforme a la ***Resolución 4441/2021 en su Art. 2° "***Clasificación", *enciso a) "Inmueble determinado, en tanto que el valor de canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los **1.000 jornales mínimos mensuales"*** se detalla a continuación:

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria – Coordinación Administrativo Financiero – UEP IPTA PR-L1162

Lic. MARIO ALFREDO BENÍTEZ ROMERO
Especialista Financiero
UEP IPTA PR-L1162

Resolución DNCP 4441/2021 - Art- 2° - enciso a) Inmueble Determinado	*Jornal Mínimo Diario (Vigente Año 2022)*	*TOTAL MENSUAL S/REGLAMENTACION*
1.000	98.089	**98.089.000**
Propuesta Abg. Adrián Salas Coronel/ Alquiler Mensual + Impuesto	***Expensas Mensual***	***TOTAL MENSUAL A PAGAR CANON ALQUILER POR EL IPTA***
38.500.000	No Aplica	**38.500.000**

Visto, el cuadro señalado más arriba, podemos señalar que dicho canon del alquiler, se ajusta a la reglamentación vigente, por lo que es de proceder de esta Institución a la Locación de Inmueble Determinado.

CARÁCTER DEL LOCADOR	DUEÑO/PROPIETARIO		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	ABG. ADRIAN	DIRECCIÓN:	Avda. Santa Teresa Nº 2.763 e/ Denis Roa y Cnel Cabrera, Barrio San Jorge del Distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción,
APELLIDOS:	SALAS CORONEL	TELÉFONO:	(0981) 410.181
N° DE C.I.	1.094.794	OBSERVACIONES:	N/A
RUC:	1094794-9		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNC P N° 4441/2021			
NOMBRES:			
APELLIDOS:		TELÉFONO:	N/A
N° DE C.I.		% DE COMISIÓN:	N/A
RUC:		OBSERVACIONES:	N/A
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	Finca Nº 5952-U-A05, Cuenta Corriente Catastral N° 14-0688-05,		
DIRECCIÓN	Avda. Santa Teresa Nº 2.763 e/ Denis Roa y Cnel Cabrera, Barrio San Jorge del Distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción,		
DISTRITO/LOCALIDAD	Distrito de la Recoleta		
DEPARTAMENTO	CENTRAL		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	600 m2		
SUPERFICIE EDIFICADA	662 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Sede para la Oficina de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PR-L1162) Instituto Paraguayo de Tecnologia Agraria (IPTA)		
HABITACIONES	La edificación a ser locada, dispone de una estructura de 3 niveles, cada nivel tiene acceso peatonal, estar de acceso, salones amplios, oficinas, y sanitarios		
COCINA	Dispone de zona de cocina amoblada y depósitos varios, todos en buen estado de conservación y funcionamiento.		
SANITARIOS	Se dispone de sanitarios en cada nivel arrendado		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Dispone de Estacionamiento para 10 Vehiculos aproximadamente, pasillos, patio y zona de estar		

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria - Coordinación Administrativa Financiera - Especialista Financiero - UEP IPTA PR-L1162

Lic. MARIO ALFREDO BENÍTEZ ROMERO
Especialista Financiero
UEP IPTA PR-L1162