Asunción, 28 de Setiembre de 2022

DICTAMEN D.C. N° 02/2022

REFERENCIA.: PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA) – LC N"01/2022-PLURIANUAL - ID N° 418.509

En mi carácter de Director de Contrataciones Públicas del IPTA, elevo a consideración del Presidente del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), el Dictamen de Procedimiento de "Locación de Inmueble Determinado" LC Nº 01/2022 – Plurianual – ID N° 418.509, para la Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA).

- **ANTECEDENTES**

  Que, la Nota presentada bajo el Expediente MEU Nº 829-2022, de fecha 07 de setiembre de 2022, remitida al Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), por la firma TUCO & TICO, por la cual eleva 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, el Expediente MEI Nº 55-840-2022, que adosa el Memorándum D.A. Nº 021/2022 de la Dirección Administrativa, remite a la Dirección de Contrataciones, con la Providencia de la Dirección General de Administración Financiara, la solicitud de dar inicio a las gestiones pertinentes para la locación de inmueble determinado para la Oficina de Gestión de la institución, en vista al próximo vencimiento de fecha 05/11/2022.

  Que, por Memorándum DOI N° 56/2022, de fecha 08/09/222, de la Dirección de Obras e Infraestructura, emite un Informe Técnico – Costo Beneficio, sobre las oficinas del Edificio Kuarahy Center, solicitada conforme al Memo DC N° 066/2022, de la Dirección de Contrataciones del IPTA.

  Que, el ***artículo 44º de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS***", dispone: ..." *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 sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon fuese inferior a la cuantía antes referido, se someterá a las disposiciones de la adjudicación directa".*

  Que, la Resolución DNCP Nº 4441/2021, ***"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES...",*** *en su Artículo 1º OBJETO. "La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44º y siguientes de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos –beneficios".*

- **CONSIDERACIONES**

  En atención al Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado en los términos del artículo 7, de la Resolución DNCP N° 4441/2021, pasamos a proceder a lo siguiente:

  a) Individualización del Inmueble.

  El inmueble a ser usufructuado está situada en la Avda. Aviadores del Chaco Nº 2980 esquina Tte.1° Carlos Rocholl, Edificio Kuarahy Center e individualizado como Finca Nº 14.248, Piso 1B. Cta. Cte. Catastral N° 14-1366-03-01-02; Piso 1C. Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03-01-04; Piso 2 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03-02-01 y Piso 3 Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03-03-01, distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción, del Departamento Capital, con una superficie total de 949 m2, con capacidad de alojamiento de aproximadamente 150 (ciento cincuenta) personas.

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria – Dirección de Contrataciones – IPTA

b) ***Justificación.***

Relación Costo-Beneficio

En atención a lo dispuesto precedentemente y ante el próximo vencimiento del Contrato de Alquiler, cuyo vencimiento es el 05/11/2022, resulta pertinente seguir contando con el usufructo del alquiler de dicho Edificio, en razón de que en el lugar se encuentra asentada la Oficina de Gestión de la Institución, Sede de la Presidencia del IPTA y su Staff junto con las dependencias de la Dirección General de Administración y Finanzas.

Considerando que la administración actual se encuentra con la necesidad de proseguir con la locación del inmueble determinado, a fin 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. 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.

Otro punto a considerar es que el IPTA, no cuenta con crédito presupuestario disponible para la adquisición de un inmueble y que la institución se encuentra actualmente usufrutuando estas oficinas en carácter de locatario, por lo que no representa costo adicional, como ser el pago de la garantía, ya que se había abonado cuando se realizó el primer contrato de alquiler y también que las oficinas ya están adecuadas para el staff de la institución, por lo que no representa ningún costo de adecuación o instalación alguna.

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 N°/CTA.CTE. CATASTRAL	LOCADOR
1	Edificio Kuarahy Center - Avda. Aviadores del Chaco N° 2988 esquina Tte. Carlos Rocholl	949 M2.	Finca N° 14.248 Piso 1B. Cta. Cte. Catastral N° 14-1366-03-01-021C.; Piso 1C. Cta. Cte. Catastral N° 14-1366-03-01-04; Piso 2 Cta. Cte. Catastral N° 14-1366-03-02-01 y Piso 3 Cta. Cte. Catastral N° 14-1366-03-03-0	TUCO y TICO SA, RUC N° 80070366-9

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (meses)	MONTO MENSUAL	MONTO TOTAL
CANON MENSUAL (IVA incluido)	18	42.080.200	770.025.600
EXPENSAS (IVA incluido)	18	6.699.000	120.582.000
MONTO TOTAL Gs.			**878.025.600**

Cabe señalar, que la mudanza a otro edificio, resulta también oneroso, puesto que se deberá considerar gastos inherentes a la misma, como ser; el alquiler de una empresa de mudanza, re

instalación de la red de internet, adecuación de instalaciones eléctricas, como también los gastos de adecuación de las oficinas según el organigrama institucional.

c) ***Análisis del valor del canon del inmueble.***

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 asegura minimizar los costos de mantenimiento.
Debido a que el IPTA, se encuentra actualmente usufrutuando estas oficinas en carácter de locatario, no representa costo adicional en el pago de la garantía, puesto que esta garantía ya se había abonado en el primer contrato de alquiler.

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

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 TUCO & TICO / Alquiler Mensual	***Expensas Mensual s/Propuesta***	***TOTAL MENSUAL A PAGAR CANON ALQUILER POR EL IPTA***
42.080.200	6.699.000	**48.779.200**

Visto, el cuadro, 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.

Otro punto a considerar, es que el Locatario, conforme a su Propuesta recibida s/Exp. M.E.U. 829-2022, de fecha 07/09/2022, ha decido no incrementar el precio del alquiler y expensas, por los que los costos quedan invariables a cuanto a monto mensual.

d) **Análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado 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.**

El locatario ha remitido a la Dirección de Contrataciones del IPTA, copia de su **"Informe de Anotaciones Personales"** y su **"Informe de Quiebras en Líneas",** donde se puede visualizar que la empresa TUCO & TICO S.A., goza de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación, como así también no se halla registrado pedido de convocatoria de acreedores, ni celebrado concordato alguno, ni su quiebra.

e) **Impuestos municipales.**

El inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales, según copia del Comprobante de Pago emitido por la Municipalidad de Asunción, y que fuera remitida a nuestra Dirección.

f) **Justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2003.**

El Oferente cuenta con la capacidad para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 2051/03, a la cual se adjunta la Declaración Jurada correspondiente.

g) **Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019.**

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria Dirección de Contrataciones IPTA

Este último enciso se encuentra sin efecto, conforme a la Circular N° 11/2022 de fecha 21/07/2022 emitida por la DNCP.

- **VIGENCIA Y PLAZO DE LOCACION**
  El Contrato de Locación será suscripto por el término de 18 meses, a partir del 06/11/2022 hasta 06/05/2024. Quedando la validez de la contratación para los años 2023 y 2024, sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente. Artículo 14 de la Ley N° 2051/03.

- **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.**
  Se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 142/2022, de Gs. **48.779.200 (guaraníes cuarenta y ocho millones setecientos setenta y nueve mil doscientos).**

- **CONCLUSIÓN**
  Por todo lo expuesto precedentemente, esta Dirección de Contrataciones, recomienda al Presidente del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), ***AUTORIZAR los PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO y APROBAR, la Selección del proceso, para la "Locación de Inmueble Determinado" - LC N° 01/2022" – PLURIANUAL - ID N° 418.509***, para la Oficina de Gestión, del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad Institucional.

  Es mi dictamen.

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria Dirección de Contrataciones IPTA

Lic. RAMIRO SANCHEZ, *Director*
Dirección de Contrataciones

Asunción, 30 de setiembre del 2022.-

DICTAMEN D.A.J. N°119/22

Exp. MEI N° 55-840-2022

OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con relación al expediente de referencia, por la cual solicita Dictamen Jurídico, sobre el pedido de PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA) – LC N"01/2022- PLURIANUAL - ID N° 418.509.- -

CONSIDERANDO:

Que, por Expediente MEI Nº 55-840-2022, que adosa el Memorándum D.A. Nº 021/2022 de la Dirección Administrativa, remitió a la Dirección de Contrataciones, con la Providencia de la Dirección General de Administración Financiara, la solicitud de dar inicio a las gestiones pertinentes para la locación de inmueble determinado para la Oficina de Gestión de la institución, en vista al próximo vencimiento de fecha 05/11/2022. -

Que, la presente solicitud de PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA) – LC N"01/2022- PLURIANUAL - ID N° 418.509, se realiza en virtud a la necesidad de seguir contando con la locación de los pisos N° 1B, 1C, 2 y 3 del Edificio Kuarahy Center, a fin de establecer nuevamente la Sede Central del IPTA en el citado edificio por un plazo de 18 (dieciocho) meses. - - - - - - - - - - -

Que, por Memo DC N° 066/2022, de la Dirección de Contrataciones del IPTA, solicitó a la Dirección de Obras & Infraestructura un Informe Técnico – Costo Beneficio, la cual fue respondido por Memorándum DOI N° 56/2022, de fecha 08/09/222, en cual cita lo siguiente: "En virtud a lo expuesto precedentemente, esta Dirección se permite concluir que la presente solicitud de realización de una nueva suscripción de contrato de locación de inmueble determinado, en el Edificio Kuarahy Center, Pisos Nº 1 B y C, Pisos Nº 2 y Nº 3 en su totalidad, cuentan con los requerimientos necesarios para albergar a la Oficina de Gestión Central del IPTA, con las reparticiones necesarias, con el mejor confort, atención y desarrollo de las actividades administrativas y técnicas de la Institución"... -

Que, el artículo 44º de la Ley 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", dispone: ..." 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 sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon fuese inferior a la cuantía antes referido, se someterá a las disposiciones de la adjudicación directa". - - - - - - - - - - -

Que, la Resolución DNCP Nº 4441/2021, "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES...", en su Artículo 1º OBJETO. "La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44º y siguientes de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios". -

Que, la firma TUCO Y TICO, ha presentado por nota la propuesta para la Locación de Inmueble Determinado para la Oficina de Gestión del IPTA – ID Nº 418.509, debido a la proximidad del vencimiento del contrato actual, en fecha 05/11/2022. En la misma menciona la intención de seguir arrendando al Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria IPTA, suscribiendo un nuevo contrato, cuyo precio de arrendamiento se mantiene en Gs. 42.080.200 (guaraníes cuarenta y dos millones ochenta mil doscientos), IVA incluido, mensuales, al igual que las expensas comunes en Gs. 6.699.000 (guaraníes seis millones seiscientos noventa y nueve mil) IVA incluido, totalizando a Gs. 48.779.200 (guaraníes cuarenta y ocho millones setecientos setenta y nueve mil doscientos), IVA incluido. Además, hace referencia a los pisos a ser arrendado según el siguiente detalle: Piso 1B con Cta. Catastral Nº 14-1366-03-01-02; Piso 1C con Cta. Catastral Nº 14-1366-03-01-04; Piso 2 Cta. Catastral Nº 14-1366-03-02-01 y Piso 3 Cta. Catastral Nº 14-1366-03-03-01.- -

Que, la Direccion General de Administración y Finanzas, por providencia solicita la Direccion de Asesoría Jurídica la emisión del Dictamen Jurídico referente a los "PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN DE

Alba M. González de Zárate
Abogada
Mat. C.S.J. Nº 64255

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA) – LC N"01/2022- PLURIANUAL - ID N° 418.509, se realiza en virtud a la necesidad de seguir contando con la locación de los pisos N° 1B, 1C, 2 y 3 del Edificio Kuarahy Center, a fin de establecer nuevamente la Sede Central del IPTA en el citado edificio por un plazo de 18 (dieciocho) -

Que, adjunto al referido memorándum obra; Dictamen DC N° 02/2022, Copia del Contrato N° 035/2021 de la última renovación, Copia del nuevo Contrato de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA) – LC N"01/2022- PLURIANUAL - ID N° 418.509.- -

ANÁLISIS JURÍDICO

Que, al respecto el presente pedido se encuadra dentro del marco legal establecida en el art. 44° de la *Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas que dispone: .. "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 sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon fuese inferior a la cuantía antes referido, se someterá a las disposiciones de la adjudicación directa".- -*

La Resolución DNCP Nº 4441/2021, "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES…", en su Artículo 1º OBJETO. "La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44º y siguientes de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos –beneficios"

CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto y en base a lo establecido el artículo 44° de la *Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas que dispone: .. "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 sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon fuese inferior a la cuantía antes referido, se someterá a las disposiciones de la adjudicación directa".- -*

La Resolución DNCP Nº 4441/2021, "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES…", en su Artículo 1º OBJETO. "La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44º y siguientes de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y aprobar el anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios", ésta Dirección de Asesoría Jurídica no encuentra objeción de carácter legal sobre la solicitud de. PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINA DE GESTIÓN DEL INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA (IPTA) – LC N"01/2022- PLURIANUAL - ID N° 418.509, por un plazo de 18 (dieciocho meses), por la cual sugiere la prosecución de los trámites pertinentes.--

Se deja constancia del alcance Jurídico y Legal del Presente Dictamen, quedando el contenido de las cuestiones técnicas y financieras bajo responsabilidad de las áreas que las generan. - - - - - - - - - - - - - - - - -

Es dictamen

Alba M. González de Zárate
Abogada
Mat. C.S.J. Nº 64255