Asunción, 08 de Noviembre de 2022

DICTAMEN C.A. N° 01/2022

REFERENCIA:. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO, PARA OFICINAS DE LA UNIDAD EJECUTORA DEL PROGRAMA (UEP IPTA PR-L1162), BAJO UN CONTRATO PLURIANUAL, LC Nº 01/2022" – DNCP ID N° 421.611 y OBP Nº PR-1162-P90996.

La Coordinación de Adquisiciones de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PR-L1162) del IPTA, dentro del marco del **Contrato de Préstamo BID Nº 4925 OC/PR** para el ***Programa de Financiamiento para el Mejoramiento de la Investigación y Transferencia de Tecnología Agraria de Paraguay***; eleva a consideración del Señor Coordinador General de la UEP y 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° 421.611, para la Oficina de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PR-L1162) del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) .

- **ANTECEDENTES**

  Que, la Nota presentada bajo el Expediente MEU Nº 958/2022, de fecha 17de octubre de 2022, remitida al Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), por el Abog. Adrián Salas Coronel, con C.I. Nº 1.094.794, Propietario-Oferente; por la cual eleva la propuesta de Alquiler de Oficinas, sito en la 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, zona cercana a la Oficina de Gestión del IPTA Asunción, poniendo a conocimiento los detalles y las condiciones para el alquiler.

  Que, el Expediente MEU Nº 958-2022, que adosa el Memorándum C.A.F. Nº 014/2022 de la Coordinación Administrativa Financiera de la UEP, remite a la Coordinación General de la UEP, con la Providencia a la Coordinación de Adquisiciones, la solicitud de dar inicio a las gestiones pertinentes para la locación de inmueble determinado para la Oficina de la UEP IPTA PR-L1162, en vista a la necesidad de establecer una sede independiente de la UEP para sus actividades técnicas y administrativas. En ese sentido la Coordinación General de UEP remite el Memorando CGP-UEP Nº 30/22, para el inicio de los procedimientos correspondientes, a la solicitud elevada por la Coordinación Administrativa Financiera de la UEP.

  Que, por Memorándum DOI N° 71/2022, de fecha 08/11/222, de la Dirección de Obras e Infraestructura, emite un Informe Técnico – Costo Beneficio, sobre las oficinas del Edificio Kuarahy Center, solicitada conforme al Memo DGAF N° 088/2022, de la Dirección General de Administración y Finanzas, a pedido de la Coordinación General de la UEP.

  Que, en atención a lo indicado en las **Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras Financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo GN-2349-15**, en su apartado **III. Otros Métodos de Adquisición, CONTRATACION DIRECTA**, Numeral 3.7. La contratación directa se lleva a cabo sin competencia (una sola fuente) y puede ser un método adecuado en las siguientes circunstancias; inciso *(c) El bien requerido es patentado o de marca registrada y puede obtenerse de una sola fuente"…;*

Que, la Coordinación General de la UEP, mediante Nota CGP-UEP Nº 11/2022 de fecha 19 de Octubre de 2022, remite consulta sobre el procedimiento de alquiler de inmueble para la oficina de la Unidad Ejecutora del Programa UEP IPTA PR-L1162, y en atención a la misma el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) responde mediante Nota O-CSC/CPR-2425/2022, de fecha 20 de Octubre de 2022, en que indica *"…Al respecto, es posible realizar la Contratación Directa de Locación de Inmueble invocando el párrafo 3.7. de la Política GN-2349-15, inciso c) El bien requerido es patentado o de marca registrada y puede obtenerse de una sola fuente, considerando los argumentos expuestos por la Unidad Ejecutora en la presente entrada. El proceso debe estar incluido en el Plan de Adquisiciones de manera previa al inicio del mismo"…*

Que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha emitido su No Objeción al presente proceso de contratación, mediante su Especialista Sectorial, de conformidad a lo expresado en el correo de notificación que menciona: "*El Banco Interamericano de Desarrollo ha otorgado su no Objeción al paquete de documentos Request of Direct Contracting de la PR-L1162 - 4925/OC-PR - Primer Programa Individual de Financiamiento para el Mejoramiento de la Investigación, Innovación y Transferencia de Tecnología Agraria de Paraguay. … Datos del Proceso: ID del proceso: P90996. Nombre del proceso: Locación de Inmueble Determinado, para Oficinas de la UEP IPTA PR-L1162… Se aprueba. Se solicita al ejecutor cargar la carta de invitación al sistema"…..*

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. Santa Teresa Nº 2.763 e/ Denis Roa y Cnel. Cabrera, Barrio San Jorge del Distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción, e individualizado como Cuenta Corriente Catastral N° 14-0688-05, Finca Nº 5952-U-A05, distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción, del Departamento Capital, con una superficie del terreno de 600 m2, y una superficie edificada de 662 m2, con una distribución de tres niveles de la infraestructura edilicia, capacidad de alojamiento de aproximadamente 50 (cincuenta) personas.

b) Justificación.

En atención a lo expresado por la Coordinación Administrativa Financiera, para el análisis de costo-beneficio para el referido proceso de contratación se expone cuanto sigue:

Relación Costo-Beneficio

En atención a lo dispuesto precedentemente y ante la necesidad de disponer de una Sede para la UEP IPTA PR-L1162, resulta pertinente contar con el usufructo del alquiler de dicho Inmueble, en razón de que en el lugar se encuentra ubicada en cercanías de la Oficina de Gestión del IPTA Asunción, 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 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 físico para la realización de las actividades en forma independiente de la UEP.

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.-	35.000.00.-
CANON MENSUAL + El Impuesto al Valor Agregado (10%) (Incluido)	24	38.500.000.-	924.000.000.-
MONTO TOTAL Gs.			**959.000.000.-**

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 aseguran minimizar los costos de mantenimiento.

El canon del inmueble, conforme a la ***Resolución 4441/2021 en su Art- 2° "***Clasificación", *enciso 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 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.

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, copia de su **"Informe de Anotaciones Personales"** y su **"Informe de Quiebras en Líneas",** donde se puede visualizar que la oferta del Abg. Adrián Salas Coronel., 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) <u>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.</u>
Este último enciso se encuentra sin efecto, conforme a la Circular N° 11/2022 de fecha 21/07/2022 emitida por la DNCP.

- **<u>VIGENCIA Y PLAZO DE LOCACION</u>**
  El Contrato de Locación será suscripto por el término de 24 meses, a partir del 01/12/2022 hasta 01/12/2024. 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.
- **<u>DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA.</u>**
  Se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 0173/2022, de Gs. **73.500.000.- (Guaraníes Setenta y tres millones quinientos mil).**

- **<u>CONCLUSIÓN</u>**
  Por todo lo expuesto precedentemente, esta Dirección de Contrataciones, recomienda al Señor Coordinador General de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PR-L1162) del IPTA y al Señor 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 Nº 01/2022" – PLURIANUAL – DNCP ID N° 421.611 y OBP Nº PR-1162-P90996***, para la Oficina de Gestión, de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PR-L1162) del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad Institucional.

Es mi dictamen.

Lic. HUGO F. CANTERO, *Coordinador*
Coordinador de Adquisiciones
UEP IPTA PR-L1162

MEMORANDUM DOI N° 71 /2.022

A: **Lic. Raquelina Sosa, *Directora***
Dirección General de Administración y Finanzas

De : **Ing. MARIA BEATRIZ VILLALBA A, *Directora***
Dirección de Obras e Infraestructura

Asunto: **Solicitud de dictamen técnico e inventario sobre inmueble a ser locado para la para la UEP IPTA PRL1162 del IPTA. (Expediente N° 122-843-2022.)**

Fecha: **08/11/2022**

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a fin de elevar el presente informe respecto al inmueble donde se instalara las oficinas para la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PRL 1162), cuya ubicación es Avda. Santa Teresa N° 2.763 e/ Denis Roa y Cnel. Cabrera. Barrio San Jorge del Distrito de la Recoleta, de la Ciudad de Asunción.

ANTECEDENTES

El Inmueble puesto a consideración, constituye una edificación de tipo residencia con estructura de Hormigón Armado, su fachada de estilo contemporáneo en el que sobresalen los escalones de acceso y los muros laterales revestidos de piedra, con ventanales consistentes en hojas vidriadas y persianas, siendo una edificación moderna y agradable a la vista. Posee una buena iluminación natural y circulación de aire. Posee escaleras revestidas de madera lustrada para subir a los diferentes niveles, también escalera metálica que conecta el 2do. nivel con la Planta Baja.

- Medidas del Edificio: de acuerdo a las medidas tomadas al edificio, posee una superficie total aproximada a 635 m2, para uso de oficinas, sala de reunión, sanitarios, depósitos para archivos y para insumos varios.

- Evaluación de la estructura: se pudo examinar a simple vista que la estructura portante es de hormigón y se encuentra correctamente revocada y pintada, los materiales utilizados para su construcción son materiales resistentes y duraderos.

- Condiciones Eléctricas: La instalación eléctrica es del sistema trifásico, proveído por la ANDE. El edificio cuenta con tomas en paredes, Acondicionar de Aire Central en el segundo nivel, tres Acondicionadores de Aire de 12.000 BTU en el 3er. Nivel, termo calefón de 80 lts. en el área de servicio, tres termos calefones en cada sanitario del 3er.piso, posee dos Tableros Eléctricos, donde se pueden conectar los circuitos eléctricos de los diferentes sectores. Posee diferentes tipos de apliques, modelos y modelos y utilización de focos y fluorescentes de varias medidas y capacidades, los cuales se encuentran en buen estado de funcionamiento.

- Capacidad del Edificio: en cuanto a la cantidad de funcionarios que podrán albergar cómodamente los tres niveles es de 65 personas.

- Estacionamiento para 10 vehículos.

Escaneado con CamScanner

NIVELES

Primer Nivel: Acceso peatonal a través de escalones en fachada y acceso vehicular a través de dos portones basculantes con motores y controles.

Cuenta con una parrilla totalmente equipada, al costado se encuentra una mesada de granito natural, bacha de acero inoxidable y canillas, mesada independiente de material cocido con tablero de granito frente a la parrilla. Se encuentra tambien un área de servicios con mesada con revestimiento de azulejos con dos bachas de acero inoxidable con sus respectivas canillas.

En este nivel se tiene dos cuartos con baños totalmente equipado, uno de ellos con el espacio apropiado para oficinas y el otro para el sector de archivos.

Segundo Nivel: con tres salones integrales y separados con cerramientos plegables tipo persianas de madera sólidas, ambientes que pueden ser utilizados como sala de reunión. Se tiene así mismo un ambiente de 3mx4m aproximadamente, con un baño privado con todos sus accesorios de color negro y revestido con granito natural verde, a ser destinado a oficina.

En este nivel también se encuentra una cocina totalmente amoblada, la mesada esta revestida con granito natural. Posee dos bachas con sus correspondientes canillas y agua fría/caliente con termo calefón. Posee ventilador de techo.

Tercer Nivel: tres amplios ambientes con sanitarios independientes completos y termo calefones, estos amplios cuartos pueden ser destinados a oficinas, tenemos también en este nivel un ambiente muy amplio de 6m x 3m , con un sanitario en suite , lavatorio revestido con granito natural, que podría servir como una sala de trabajo.

Obs: Todos los cuartos cuentan con placar de madera solida con cajones. El segundo y tercer nivel tienen piso de parquet de madera sólida. Todos los ambientes tienen iluminación natural y circulación de aire a través de grandes ventanales que salen a cómodos balcones.

CONCLUSIONES

En virtud a lo expuesto precedentemente, la alternativa del inmueble donde se instalaran las oficinas para la Unidad Ejecutora del Programa (UEP IPTA PRL 1162), cuya ubicación es Avda. Santa Teresa N° 2.763 e/ Denis Roa y Cnel. Cabrera Barrio San Jorge del Distrito de la Recoleta, cuenta con los requerimientos necesarios para albergar a las Oficinas para la Unidad Ejecutora de Programa, con el mejor confort y funcionalidad pretendidos para la finalidad a la que está destinada.

María Beatriz [illegible]
Ing. [illegible]

Escaneado con CamScanner