Asunción, 25 de Marzo de 2019

## DICTAMEN D.C. N° 01/2019

***Referencia.:*** *Locación de Inmueble Determinado, para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) – LC N"01/2019- ID N° 364.096*

En mi carácter de Director 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 01/2019 para la Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA) ID N° 364.096, así como la proforma de Carta de Invitación y Anexos del citado llamado.

- **ANTECEDENTES**

  Que, la Nota presentada bajo el Expediente MEU Nº 348-2019 de fecha 19 de marzo de 2019, 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, por Memorándum DGAF N° 053 de fecha 19 de marzo de 2019, de la Dirección General de Administración y Finanzas, ha 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 348- 219 de fecha 19/03/2019.

  Que, por Resolución Institucional Nº 109/2019, de fecha 28 de febrero de 2019, 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 364.096

  Que, por Memorándum DC Nº 024/2019 de fecha 19 de marzo de 2019, de la Dirección de Contrataciones de la institución, solicita a la Dirección de Obras e Infraestructura, un Informe Técnico en relación a la solicitud emanada conforme Memorándum DGAF N° 053 de fecha 19 de marzo de 2019, de la Dirección General de Administración y Finanzas.

  En atención a lo peticionado la Dirección de Obras & Infraestructura eleva el Memorándum DOI Nº 29/2019, de fecha 20 de marzo de 2019, en cuanto al Informe Técnico sobre el Edificio Kuarahy Center, al procedimiento para el Llamado de Locación de Inmueble Determinado para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), periodo 2019-2020. La misma manifiesta... *"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 A y B, 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, por Memorándum DC Nº 027/2019 de fecha 20 de marzo de 2019, de la Dirección de Contrataciones de la institución, remite el borrador de la Carta de Invitación, a la Dirección de Asesoría Jurídica para su dictamen legal correspondiente.

  El, el Dictamen D.A.J. Nº 54/19 de fecha 25 de marzo de 2019, de la Dirección de Asesoría Jurídica de la Institución, textualmente expresa que: *"... Del análisis realizado al expediente de referencia se colige que se han cumplido con los procedimientos legales y administrativos establecidos al efecto y están dadas las condiciones para la aplicación del Pliego de Bases y Condiciones presentado para el llamado a Licitación por Llamado de Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2019, para Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), ID Nº 364.096. Por lo expuesto y en base a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" Art. 10° y 20°, y su Decreto Reglamentario N° 21.909/03 Art. 33°, 34° y concordantes, además de la Resolución DNCP Nº 1494/18, como también del Informe Técnico realizado por la Dirección de Obras e Infraestructura, ésta jefatura de Asuntos Administrativos, considera que el borrador de la Carta de Invitación, se ajusta a Derecho y recomienda proceder con los trámites administrativos de rigor..."*

  Que, la Resolución DNCP Nº 1494/18 de fecha 25 de abril de 2018, por la cual reglamenta el Proceso de Locación y Renovación de Locación de bienes inmuebles, establecido en el Art. 44° de la Ley Nº 2051/2003 de "Contrataciones Públicas", y se abroga a la Resolución DNCP Nº 458/2012. Igualmente

hacemos mención de la Resolución DNCP Nº 1510/18, de fecha 26/04/2018, que aprueba el nuevo formato del pliego de bases y condiciones para los llamados para Locación de bienes inmuebles.

Que, la citada Resolución DNCP Nº 1494/18, en su artículo Nº 1° dispone: *"Aprobar el procedimiento para la Locación de Inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento, se aplica a los contratos de Locación de Inmueble Determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previo y cuando el canon mensual no supere mil (1000) Jornales mínimos legales."....*

En atención al Dictamen Justificativo en los términos del inciso a) del artículo 4° de la mencionada Resolución, expresa cuanto sigue: *a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos: a. La expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante; b. La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble, b) Resolución de la Máxima Autoridad que aprueba el procedimiento de Locación; c) Carta de Invitación Estándar con sus Anexos, debidamente Completados, d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria:*

- **CONSIDERACIONES**

En atención a lo dispuesto precedentemente y, 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, cumplo en señalar que 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, 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; Piso 2: 469 m2.; Piso 3: 469 m2.), con capacidad de alojamiento de aproximadamente 130 (ciento cincuenta) 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, 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 ya se encuentra usufructuando el local del Edificio Kuarahy Center en los pisos (piso 1 C: 130 m2; Piso; Piso 2: 469 m2.; Piso 3: 469 m2.), con capacidad de alojamiento de aproximadamente 130 (ciento cincuenta) personas con, situada en la Avda. Aviadores del Chaco Nº 2980 esquina Tte.1° Carlos Rocholl, con una superficie total de 1068 m2 de

piso(piso 1 C: 130 m2; Piso 2: 469 m2.; Piso 3: 469 m2.). Cabe señalar que la institución actualmente requiere ampliar la oficina de gestión, por tal razón se ha incluido el piso1 B de 115 m2 a fin de albergar a 20 funcionarios más, que se encontraban cumpliendo tareas administrativa en la Sede Central del IPTA en San Lorenzo, situación que ocasionaba retrasos en las gestiones administrativas.

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 N°/CTA.CTE. CATASTRAL | LOCADOR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Edificio Kuarahy Center - Avda. Aviadores del Chaco N° 2988 esquina Tte. Carlos Rocholl | 1.183 M2. | Finca N° 14.248 Cta. Cte. Catastral N° 14-1366-03 | 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** |

El monto total por dieciocho (18) meses de locación, incluyendo expensas, asciende a la suma de Gs. 878.025.600 (Guaraníes ochocientos setenta y ocho millones veinticinco mil seiscientos), IVA incluido.

- **VIGENCIA Y PLAZO DE RENOVACIÓN**

El Contrato de Locación será suscripto por el término de 18 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 para "Locación de Inmueble Determinado N° 01/2019" 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. HUGO CANTERO LEON, *Director*
Dirección de Contrataciones