



**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**

**INFORME TÉCNICO**

**SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DONDE SE ALOJARAN LAS FUTURAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS (DGI) DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ.**

**Antecedentes**

El Ministerio de Economía y Finanzas con el objetivo de brindar espacios físicos adecuados y en condiciones óptimas a sus colaboradores como también a los contribuyentes de la Dirección General de Ingresos, requiere arrendar los locales comerciales ubicados sobre la finca N°410598, código de ubicación 8720 inscrita en el Registro Público con una superficie total de Siete mil ciento setenta y ocho metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (7.178.80m<sup>2</sup>) propiedad de la empresa Inversiones Cautivas, S.A., cuyo representante Legal es el señor Laurence Dara Berger Grossman, el local se encuentra ubicado en la calle Demetrio Korsi con Avenida Canfield., Centro Comercial Paseo Albrook donde serán ubicadas las Oficinas de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

El inmueble a arrendar, tiene una superficie en metros de siete mil ciento setenta y ocho metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (7.178.80m<sup>2</sup>) como se detalla en cuadro descriptivo, por los diferentes niveles al igual que el precio por metro cuadrado.

Es importante señalar que debido a las malas condiciones físicas y estructurales del lugar que actualmente ocupan las oficinas de la Dirección General de Ingresos (DGI), ubicadas en el edificio PH. Torre Mundial, se toma la decisión de conseguir un local con las características necesarias de infraestructura y seguridad para salvaguardar la vida y el entorno laboral adecuado de los colaboradores como también el inmobiliario así como otros enseres de suma importancias para la Institución.

Sobre la base de lo expuesto la Dirección de Administración y Finanzas encargada de los procesos de arrendamientos de la Institución; procedió a visitar varios locales similares que ofrecieran las condiciones óptimas para trasladar las oficinas de la Dirección General de Ingresos (DGI).y en conjunto con esta Dirección se escogió el local ofrecido por la empresa Inversiones Cautivas, S.A.

De esta diligencia se visitaron siete (7) locales que a continuación mencionamos:

Empresa	M <sup>2</sup>	Precio x m <sup>2</sup>	Estacionamientos	Observaciones	Monto anual
PH-TORRE MUNDIAL	6,217.37	B/.14.50m <sup>2</sup>	143	Mal estado	B/.1,231,039.26
Panamá Business	7,000m <sup>2</sup>	B/.20.00m <sup>2</sup>	103	Ocupados- un solo nivel	B/.1,890,000.00
Dorado City Center	7,000m <sup>2</sup>	B/.16.00M <sup>2</sup>	300	Todo el edificio disponible	B/.1,554,000.00
Golden Point	7,000m <sup>2</sup>	B/.16.00m <sup>2</sup>	140	Separados en oficinas	B/.1,470,000.00
Plaza 2000	4,000m <sup>2</sup>	B/.19.00m <sup>2</sup>	67	Local compartido	B/.984,000.00
Casa de valores	3,700m <sup>2</sup>	B/.19.00	158	Local compartido	B/.910,200.00
Balboa ofic Center	7,000m <sup>2</sup>	B/.16.00	140	Local compartido	B/.1,470,000.00
Central Park	7,000m <sup>2</sup>	B/.15.00	190	V/ta Transitmica-	B/.1,386,000.00
<b>Paseo Albrook</b>	<b>7,178.80m<sup>2</sup></b>	<b>B/.15.00</b>	<b>210</b>	<b>Listos para ocupar</b>	<b>B/.1,413,988.92</b>

Como quiera que de los locales visitados e inspeccionados por el personal idóneo encargado de dicha misión, según los estudios se determinó que ninguno contaba con las características necesarias para alojar al personal de la Dirección General de Ingresos (DGI), ya que los mismos no constituyen el nivel de seguridad y espacio físicos para la actividad que esta Dirección realiza, es por ello que se realiza un análisis exhaustivo a dicha propuesta (**Paseo Albrook**) tomando en consideración el servicio de vigilancia las 24 horas al día, entre otras ventajas ofrecidas por la sociedad Inversiones Cautivas ,S.A. y las diferentes ventajas del lugar; por consiguiente se solicita por medio de nota con fecha 21 de abril de 2017, el interés de la Institución de arrendar el local antes descrito recibiendo el día 28 de abril la respuesta a nuestra solicitud se procede a realizar los diferentes avalúos correspondientes de acuerdo al artículo 60 del texto Único de la Ley N.22 de 27 de junio de 2006, que regula la contratación Pública para iniciar los trámites correspondientes que a continuación detallamos:

#### Descripción del local que se pretende arrendar

Ubicación   No. Local	Área (m2)	Valor/M2	Ubicación   No. Local	Área (m2)	Valor/M2
Nivel 100. Local 114	615.75	15.00	Nivel 100. Local 215	185.5	15.00
Nivel 100. Local 201	162.75	15.00	Nivel 100. Local 216	185.54	15.00
Nivel 100. Local 202	170.2	15.00	Nivel 100. Local 217	185.5	15.00
Nivel 100. Local 203	260.7	15.00	Nivel 100. Local 218	309.15	15.00
Nivel 100. Local 204	849.15	15.00	Nivel 100. Local 219	102.2	15.00
Nivel 100. Local 205	204.4	15.00	Nivel 100. Local 220	88.85	15.00
Nivel 100. Local 206	534.7	15.00	Nivel 100. Local 221	95.7	15.00
Nivel 100. Local 207	504.2	15.00	Nivel 200. Local R201	196	15.00
Nivel 100. Local 208	185.5	15.00	Nivel 200. Local R202	204	15.00
Nivel 100. Local 209	185.5	15.00	Nivel 200. Local R203	202	15.00
Nivel 100. Local 210	179	15.00	Nivel 200. Local R204	202	15.00
Nivel 100. Local 211	185.5	15.00	Nivel 200. Local R205	202	15.00
Nivel 100. Local 212	185.5	15.00	Nivel 200. Local R206	246	15.00
Nivel 100. Local 213	132.35	15.00	Nivel 200. Local R207	317	15.00
Nivel 100. Local 214	102.2	15.00	Terraza Área abierta	382.29	8.00
			<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>7178.8</b>	

La Dirección de Administración y Finanzas, está consciente de la recomendación realizada por parte del Consejo Económico Nacional (CENA), para que se realicen los contratos por más de dos (2) vigencias; sin embargo se solicita la excepción para esta contratación por el término de sesenta (60) meses contados del 01 de enero 2018 hasta el 31 de diciembre de 2022 esto obedece, a que se están realizando los trámites necesarios para reubicar las oficinas de la Dirección General de Ingresos en un nuevo local que reúna las condiciones de espacios físicos y seguridad que requiere la Institución en aras de minimizar los riesgos debido a la actividad que la Dirección General de Ingresos (DGI) realiza.

### **Objetivo**

El objetivo principal de este proyecto es la contratación a través del Procedimiento Excepcional de contratación para el arrendamiento del local donde se ubicarán las futuras Oficina de la Dirección General de Ingresos (DGI), en la provincia de Panamá, para el período comprendido desde el uno (1) de enero 2018 hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022.

### **Plan Institucional y resultados esperados, en términos cualitativos y cuantitativos**

El Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección de Administración y Finanzas cumple su compromiso de administrar el espacio físico adecuado y lograr que las operaciones de la Institución, continúen desarrollándose en un entorno apropiado para la prestación de los servicios públicos, garantizando la comodidad de todos los colaboradores, público en general y contribuyentes, sobre la base de optar por la mejor propuesta económica y técnica para beneficio de la Institución.

### **Proyección social y económica sobre los beneficiarios del proyecto**

Con este contrato, se espera obtener los siguientes beneficios:

1. Mantener una ubicación céntrica y favorable para los colaboradores y contribuyentes de la Dirección General de Ingresos (DGI).
2. Mantener los puestos de trabajo en óptimas condiciones para todos los colaboradores en un entorno cómodo y seguro para los contribuyentes por las actividades propias de esta Dirección (DGI).

### **Especificaciones Técnicas para la realización del proyecto**

El inmueble arrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas para este personal, está localizado en la calle Demetrio Korsi con Avenida Canfield. Centro Comercial Paseo Albrook., provincia y distrito de Panamá.

Esta propiedad cuenta con los servicios públicos básicos y todas las facilidades de conectividad y accesibilidad, el local se encuentra en buenas condiciones físicas y estructurales para los colaboradores que serán ubicados en las oficinas señaladas.

El inmueble a arrendar se encuentra en óptimas condiciones y actualmente consta de los siguientes aspectos técnicos y de ingeniería:

1. sistema de alarma contra incendio de detectores de humo
2. extintores de 20 lb, tipo ABC
3. cajas para sistema de TV/TEL-COM
4. manual y sirena para sistema de alarma contra incendio
5. previsión de válvula y tubería galvanizada para suministro y retorno de agua condensada del sistema de aire acondicionado
6. salida para ducto de aire acondicionado. Nota: El sistema de aire es centralizado, tipo auto-contenido
7. posibilidad de habilitar espacio abierto para futuras oficinas
8. salidas eléctricas, con panel eléctrico en los locales
9. estacionamientos para contribuyentes y visitantes quienes tendrán la primera hora gratis.
10. facilidad de transporte público
11. facilidad de flujo vehicular
12. áreas verdes
13. tres (3) elevadores para pasajeros
14. dos (2) elevadores para carga
15. seguridad las 24 horas
16. baños públicos y privados
17. salida de emergencias y escaleras mecánicas
18. cimientos fundación corrida en hormigón armado
19. Paredes exteriores de Bloque de concreto repellido y vidrio fijo con marcos de aluminio.
20. Fachada de vidrio doble con tratamiento UV
21. Techo con carriolas de acero galvanizado vigas de acero
22. Cubierta del techo de Laminas onduladas de acero galvanizado.
23. Pisos de concreto rustico.
24. Paredes interiores de Bloque de concreto repellido.
25. Plomería salidas previstas para agua potable
26. Electricidad de 110 y 220 voltios
27. El local tiene dos (2) niveles
28. tanque de reserva de aguas
29. iluminación Led
30. área para kiosco
31. el local contara con 217 estacionamientos bajo techo, un (1) estacionamiento por cada 33 m<sup>2</sup>

32. se asigna un espacio en la fachada para colocación de Letrero iluminado
33. se concede por parte del arrendador un periodo de 45 días de gracia

El local comprende un área total de siete mil ciento setenta y ocho metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (7,178.80m<sup>2</sup>) se establece un canon mensual para el 2018 de ciento doce mil trescientos cincuenta y seis balboas con 39/100 (B/.112,356.39) incluido el I.T.B.M.S 7% de siete mil trescientos cincuenta balboas con 42/100 (B/.7,350.42) no incluye la cuota de mantenimiento mensual de diez mil setecientos sesenta y ocho balboas con 20/100 (B/.10,768.20) a partir del segundo año se incrementara el monto anual de acuerdo al porcentaje del Índice de inflación.

### **Generales del proveedor**

El representante legal de la sociedad es el señor Laurence Dara Berger Grossman, varón, panameño, portador de la cédula de identidad personal No.8-136-972 Representante Legal de la sociedad Inversiones Cautivas, S.A., propietarios de la finca N°.410598, inscrita en el Registro Público con código de ubicación 8720 sección de Propiedad Provincia y distrito de Panamá corregimiento de Ancón, calle Demetrio Korsi con avenida Canfield (frente al aeropuerto de Albrook) Telf.: 830-6063, Cel.: 69560646, oficina 214 piso 2.

### **Justificación**

Se solicita el servicio de arrendamiento de dicho local por las siguientes razones:

Los locales están ubicados en un área céntrica que ofrece seguridad para los colaboradores y activos de la Institución.

Se ha acordado un canon de arrendamiento de B/.15.00 por metro cuadrado para el área cerrada de (6,796.51m<sup>2</sup>), y B/.8.00 para el área abierta de (382.29m<sup>2</sup>) dejando la posibilidad de cerrar este espacio a futuro y establecer un solo canon de B/.15 00 por m<sup>2</sup>, la cuota de mantenimiento es de 1.50, por metro cuadrado y se establece que a partir del segundo año se incrementará el monto anual de acuerdo al porcentaje al Índice de inflación.

Los pagos serán mensuales para el año 2018 a razón de ciento veintitrés mil ciento veinticuatro balboas con 59/100 (B/.123,124.59), desglosado de la siguiente manera: ciento cinco mil cinco balboas con 97/100 (B/.105,005.97), más el I.T.B.M.S. (7%) por la suma de siete mil trescientos cincuenta balboas con 42/100 (B/.7,350.42), y la cuota de mantenimiento por diez mil setecientos sesenta y ocho balboas con 20/100 (B/.10,768.20), para las próximas vigencias fiscales la Institución se compromete a reservar los recursos para hacer frente a esta erogación, todos los pagos se realizarán previa presentación de Recibido a Conformidad por parte de la Dirección de Administración y Finanzas y de la Gestión de Cobro para pagar a través del Tesoro Nacional.

Periodo	Monto Mensual	I.T.B.M.S	mantenimiento	TOTAL Anual
2018	B/.105,005.97	B/.7,350.42	B/.10,768.20	B/.1,477,495.06
El monto total a pagar para el año 2018 es de B/.1,477,495.06				

La propiedad cuenta con todos los servicios públicos básicos y se encuentra en excelentes condiciones físicas y estructurales.

La empresa, cuenta con todos los documentos legales mínimos exigidos para formalizar una contratación con el Estado.

Se ofrece un periodo de gracia por cuarenta y cinco (45) días, a foja (05)

### Conclusión

El canon de arrendamiento acordado para el año 2018 es a razón de ciento veintitrés mil ciento veinticuatro balboas con 59/100 (B/.123,124.59) para los siguientes años el monto dependerá del índice de inflación actual., tomando como referencia el monto anterior y se cargará a la partida presupuestaria No.G.001610201.001.101 del presupuesto de Rentas y Gastos del Ministerio de Economía y Finanzas.

Los pagos serán mensuales para el año 2018 a razón de ciento veintitrés mil ciento veinticuatro balboas con 59/100 (B/.123,124.59), desglosado de la siguiente manera: ciento cinco mil cinco balboas con 97/100 (B/.105,005.97), más el I.T.B.M.S. (7%) por la suma de siete mil trescientos cincuenta balboas con 42/100 (B/.7,350.42), más la cuota de mantenimiento por diez mil setecientos sesenta y ocho balboas con 20/100 (B/.10,768.20), para las próximas vigencias fiscales la Institución se compromete a reservar los recursos para hacer frente a la erogación, todos los pagos se realizarán previa presentación de Recibido a Conformidad por parte de la Dirección de Administración y Finanzas y de la Gestión de Cobro para pagar a través del Tesoro Nacional.

Dado en la ciudad de Panamá a los \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 2017.



Marisin Herrera B.  
Directora



Iván Zarak A  
Viceministro de Economía

IZA/mh/cc