Referencia:* "Locación de Inmueble Determinado para la Dirección General de Administración y Finanzas y Dependencias de la DNM – Ad Referéndum – Plurianual *con ID N° 433.080".

Asunción, 30 de junio de 2023.

DICTAMEN DNM/UOC N° 50/2023.
Señora
Mgtr. Ángeles Arriola
Directora Nacional Interina
Dirección Nacional de Migraciones.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la **"Locación de Inmueble Determinado para la Dirección General de Administración y Finanzas y Dependencias de la DNM - Ad Referéndum - Plurianual *con ID N° 433.080"***, ubicado en la calle Eligio Ayala N° 461 c/ Caballero, perteneciente a la **Firma Elias A. Saba S.A. Inmobiliaria (Abas Inmobiliaria)**, destinado para la Dirección General de Administración y Finanzas y sus Dependencias de la Dirección Nacional de Migraciones.

Al respecto informamos cuanto sigue:

Antecedentes

- Resolución DNCP N° 4441/2021 vigente desde el 01/01/2022, por la cual se reglamentan los procedimientos de locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.
- La citada Resolución dispone que los procedimientos de locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos, Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Programa Anual de Contrataciones (PAC), como procedimiento de **"Locación de Inmuebles"** y quedará a criterio de la convocante la consolidación de los procedimientos de locación de inmuebles a los efectos de su inclusión en el PAC.

Cabe mencionar que en atención al Dictamen Justificativo en los términos del artículo 7° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley N° 2051/03, las contrataciones de locación de inmueble que se pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva, que deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) La individualización del inmueble;

Abg. Edgar Roa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones
UOC

b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado;

c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite;

d) Se deberá exponer un 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 (anotación de litis, embargo, remate o similar)

e) Se deberá acreditar que el inmueble no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.;

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

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.

Individualización del Inmueble:

El inmueble a ser alquilado se encuentra situado en el Edificio ubicado en Eligio Ayala N° 461 c/ Caballero con Cta. Cte. Catastral N° *11-0015-02,* de la ciudad de Asunción, que será destinado para la Oficina de la Dirección General de Administración y Finanzas y Dependencias de la Dirección Nacional de Migraciones.

Justificación:

El inmueble a ser alquilado está en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techos, pisos en buenas condiciones, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionados en todo el inmueble, sistema de electricidad, baños modernos con ventilación natural, que se encuentran conforme a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble descrito reúne las características especiales exigidas para las oficinas, y condiciones de seguridad, además es de fácil acceso vehicular, así también, el mismo, cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

Ana Fátima Roa Sánchez
Jefe de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

La seguridad con que cuenta el local: extintores en área comunes propias, las aéreas tanto para funcionarios como de atención al público, cuentan con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble se ajusta a la superficie requerida y posee 363,38 mts.2; 360 mts.2 edificada; Seis (6) oficinas, una (1) cocina y cuatro (4) baños.-

Costo Beneficio

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que el presupuesto Anual de la DNM no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento, teniendo en cuenta los aspectos para las oficinas requeridas, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente, y el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales.

Cabe mencionar que el artículo 44°.-Disposiciones Generales de la Ley N° 2051/03 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; aquello cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

Documentación sobre gravámenes y pago de impuestos del Inmueble:

Atendiendo al informe de condiciones de dominio, el inmueble a ser arrendado no cuenta con gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo; y tampoco cuenta con anotaciones de litis, embargo, remate o similares.

Por su parte, de acuerdo a las facturas presentadas el inmueble en cuestión se encuentra al día en lo que al pago de impuestos se refiere; es decir, no adeuda tributos.

Capacidad del Oferente y presentación de Declaración Jurada:

Con relación a la justificación de la capacidad de celebrar contratos con el Estado, atendiendo al art. 40 de la Ley 2051/03; el oferente no se encuentra dentro de las prohibiciones y limitaciones establecidas en la normativa mencionada, conforme documento presentado.

En cuanto a la constancia de presentación de Declaración Jurada de bienes, rentas y pasivos ante la Contraloría General de la República, se encuentra en vigencia la Ley N° 6919/22 "Que modifica varios artículos de la Ley N° 5033/2013 'Que reglamenta el artículo 104 de la Constitución Nacional, de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos de los funcionarios públicos' y deroga la Ley N° 6355/2019"; mediante la derogación de la Ley N° 6355/2019, los proveedores ya no se encuentran obligados a la presentación de la constancia que acredita la presentación de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos en los procedimientos de contrataciones públicas. Las convocantes tampoco deberán exigir la presentación de dicha constancia.

Rosa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

Propuesta de la Locación de Inmueble Determinado

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **"Locación de Inmueble Determinado para la Dirección General de Administración y Finanzas y Dependencias de la DNM - Ad Referéndum – Plurianual *con ID N° 433.080*"**, conforme a lo dispuesto por la Resolución DNCP N° 4441/2021 vigente desde el 01 de enero de 2022, lo establecido en el Articulo 44° de la Ley 2051/03 y concordantes:

Código de Catalogo: 80131501-001

Ítem	*Descripción*	*Especificación de Oficinas*	*Finca N°/ Matricula N°/Cta. Cte. Ctral. N°*	*Domicilio/ Distrito/ Localidad*	*Inicio*	*Final*	*Unidad de Medida*
1	*LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA DIRECCION DE ADMINISTRACION Y FINANZAS Y DEPENDENCIAS DE LA DNM - AD REFERENDUM – PLURIANUAL*	*(6) Seis Oficinas (4) Cuatro Baños (1) Una Cocina*	*Cta. Cte. Ctral. N° 11-0015-02*	*Eligio Ayala Nº 461 c/ Caballero / Capital /Asunción.*	*03/07/2023*	*31/12/2024*	*Mensual*

Precio Mensual: Gs. 5.500.000 (Guaraníes Cinco Millones Quinientos Mil), incluido el impuesto al valor agregado (IVA). / Precio Total para el periodo 2023: Gs. 33.000.000 (Guaranies Treinta y Tres Millones). / Precio Total para el periodo 2024: Gs. 66.000.000 (Sesenta y Seis Millones). /Precio Total del periodo 2023 y 2024: Gs.99.000.000 (Guaraníes Noventa y Nueve Millones), incluido el impuesto al valor agregado (IVA).-

Vigencia y Plazo de la Locación

La convocatoria es plurianual, es decir afectaría al Ejercicio 2023 y 2024, el contrato de locación será suscripto por el término de 18 (Dieciocho) meses, 6(Seis) meses en el periodo 2023 y 12 (Doce) meses en el periodo 2024.

Conclusión

Por todo lo expuesto en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde a la Dirección General de Administración y Finanzas autorizar la ***"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS Y DEPENDENCIAS DE LA DNM - AD REFERENDUM – PLURIANUAL CON ID Nº 433.080".***

ES MI DICTAMEN.

Fabiola Ro Sánchez
Jefe de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones
UOC