*Asunción, 17 de agosto del 2015*

***DICTAMEN UOC***

***SEÑOR DIRECTOR GENERAL:***

*Con relación a la Adquisición de Inmuebles solicitada por la Dirección de Administración y Finanzas, conforme a la providencia de fecha 10 de agosto del 2015, de la propiedad individualizada "Finca Nº 3; Cta. Catastral 10-0442-18/03-04; Oficina Nº 34, Tercer Piso del Edificio Lider I", perteneciente a la firma SOLAR S.A.*

***ANTECEDENTES:***

*Que, en fecha 24 de marzo del 2015, el Dpto. de Bienes y Servicios por Nota Nº 095/2015, comunica a la Dirección de Administración y Finanzas, que la firma SOLAR S.A. está ofreciendo un Departamento con 3 oficinas y un baño, ubicado en el Edificio Líder I, por un valor de Gs. 150.000.000 (Guaraníes ciento cincuenta millones).*

*Que, en fecha 25 de marzo de 2014, la firma Solar S.A., presenta su oferta del inmueble ubicado en el Edificio Líder I – Oficina Nº 34 del Tercer Piso, situado en Juan E. O`LEARY casi Gral. Díaz, por la suma de Gs. 200.000.000 (Guaraníes doscientos millones).*

*Que, en fecha 7 de abril del 2015, la Dirección de Administración y Finanzas solicita a Solar S.A., documentaciones necesarias a fin de presentar a MOPC solicitando el Avalúo Oficial del Inmueble ofertado.*

*Que, la firma Solar S.A., en fecha 9 de abril del 2015, remite las documentaciones solicitada por la Dirección General de Migraciones, como ser: Fotocopia de Titulo de Propiedad del Inmueble a ser avaluado y Plano Geo referenciado del terreo.*

*Que, en fecha 10 de abril del 2015, la Dirección General de Migraciones solicita el Avaluó Oficial del Inmueble al MOPC, de la Oficina 34 del tercer Piso ubicado en el Edificio Líder I.*

*Que, en fecha 17 de julio del 2015, el Memorándum DOP-DAF Nº 141/2015, se remite a la Dirección de Obras Publicas, el Informe de Evaluación.*

*Que, en fecha 06 de agosto del 2015, la Dirección de Administración y Finanzas comunica a firma Solar S.A., que ha recibido el Avaluó Oficial; y pone a consideración una contra oferta por la suma de Gs. 135.000.000 (Guaraníes Ciento treinta y cinco millones) más impuestos (10%), renta (2%) y 0,4 % de Contribución a DNCP.*

*Que, en fecha fecha 7 de agosto de 2015, la firma Solar S.A., solicita en un plazo de siete día la confirmación de parte de la DGM, e iniciar los trámites necesarios para concretar la transacción.*



REINALDO RUIZ DIAZ VERA
Coordinador S' U.O.C.
Dirección General de Migraciones

***CONSIDERACIONES:***

*Que, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), ha informado sobre la evaluación realizada en el lugar de las siguientes formas: UBICACION, ACCESO Y DISTANCIAS: El inmueble se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, con acceso a troves sobre la avenida Juan E O'Leary y Gral. Díaz de la Ciudad de Asunción; siendo la propiedad individualizada como "Finca Nº 3; Cta. Catastral 10-0442-18/03-04; Oficina Nº 34, Tercer Piso del Edificio Lider I", perteneciente a la firma SOLAR S.A. CAPACIDAD, APTITUD Y USOS: actualmente la Dirección General de Migraciones, cuenta con oficinas como Asuntos Internaciones y de Archivos Central en el Edificio Líder I con inversiones considerable en infraestructura y equipamientos informáticas conectada a la RED PRIVADA VIRTUAL (V.P.M) articulada con la oficina Central, además, cabe destacar que por razones de ubicación estratégica reúne las características especiales exigidas, el fácil acceso y condiciones de seguridad, igualmente cuentan con servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, espacio físico aceptable además de comunicación dando confort y comodidad a los funcionarios.*

*Que, teniendo en cuenta los factores y elementos de juicio que inciden en la valoración de este inmueble y considerándose, especialmente, los factores de ubicación para la diversificación estratégica de atención a los extranjeros a nivel de estratos sociales más elevados como ser los representante diplomáticos que visitan nuestro país a tratar tema relacionado sobre la Política Migratoria a nivel internacional. La oficina reúne las condiciones para recibir a los representantes diplomático, por lo tanto es de fundamental importancia la adquisición del Inmueble para dar mayor representatividad e imagen a nuestro país a nivel; siendo imposible adquirir otro inmueble ubicado en esa zona por el elevado costo del lugar.*

*Que, la Dirección General de Migraciones cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición del Inmueble, con el objeto de fomentar y mejorar la calidad de los servicios y dando cumplimiento al principio descentralización administrativas.*

*Que, la oferta presentada por la firma Solar en una primera propuesta fue por la suma de Gs. 200.000.000 (GUARANIES DOSCIENTOS MILLONES), y que posteriormente después de la tasación, la Institución pone a consideración una contra oferta por la suma de Gs.135.000.000 (GUARANIES CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES) oferta que fue aceptada por la firma SOLAR S.A. La tasación realizada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) por la suma de Gs. 122.718.014 (GUARANIES CIENTO VEINTE Y DOS MILLONES SETECIENTOS DIEZ Y OCHO MIL CATORCE) considera solamente los valores en metros cuadrados edificado (m²) del Inmueble Horizontal; mienta que, el precio de la oferta se debe a la sumatoria de los metros cuadrados construido mas las infraestructura circundante al edificio en estudio que categoriza y aumenta su cotización, razón por la cual fue aceptada la oferta de la firma Solar S.A.*

*Que, del porque se desea adquirir un Inmueble con esa características, es porque la Dirección General de Migraciones es propietario de dos Departamentos del edificio Lider I; y se llego a la conclusión de que sería importante adquirir ese inmuebles por la importancia de diversificar la Oficina de la Dirección de Asuntos Internacionales, que actualmente se encuentra ocupando*



TCNL. REINALDO RUIZ DIAZ VERA
Coordinador S' U.O.C.
Dirección General de Migraciones

*un departamento del Edificio Lider I, además cuenta los siguientes factores como ser Ubicación estratégica, es una zona de fácil acceso contando con servicios públicos de transporte, taxi etc; el Inmueble a ser adquirido se encuentra a poco minutos de la oficina Central de la Dirección General de Migraciones facilitaría la comunicación en forma fluida.*

*MARCO LEGAL:*
*Que, la Constitución Nacional, Capitulo IX, SECCION I DE LOS DERECHOS ECONOMICOS, Articulo 110 Todo autor, inventor o comerciante gozara de la propiedad exclusiva; en concordancia Supletoriamente con la Ley 2051/03 CAPÍTULO CUARTO DE LAS EXCEPCIONES A LA LICITACIÓN, Artículo 33.- CASOS DE EXCEPCIÓN: Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan: a) el contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos; reglamentado con el Decreto 21909/03, en el Art. 70º.- Titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos. La titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos sobre bienes o servicios determinados solo constituirán supuesto de excepción bajo las siguientes condiciones:*

1. *Que la prestación se encuentre amparada legalmente por marca, patente, derecho de autor o derecho exclusivo, de acuerdo con el régimen de los mismos en cuanto a exclusividad y duración;*
2. *Que la necesidad de la Convocante no pueda ser satisfecha igualmente con otros artículos, objetos o productos de distinta clase;*
3. *Que la necesidad de la Convocante únicamente pueda ser satisfecha por el titular de la marca, patente, derecho de autor u otro derecho exclusivo;*

*Que, la Resolución DNCP N°1198 de fecha 11 de junio de 2013 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1365 DEL 14 DE JULIO DEL 2011 Y SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTA ESTÁNDAR DE INVITACIÓN Y SUS ANEXOS, LA PROFORMA DE NOTA DE COMUNICACIÓN Y PROFORMA DE CONTRATO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, CUANDO SEAN EJECUTADOS POR EL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN PREVISTO EN EL ARTICULO 33 DE LA LEY N° 2051/03, SU MODIFICATORIA Y REGLAMENTACIONES VIGENTES."*

*Que, la Circular N°31/09 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas sobre la tramitación previa de la Declaración de Impacto Ambiental para la comunicación de los procesos de contratación, cuyo objeto consista en la ejecución de obras o actividades humanas que tengan impacto sobre el medio ambiente entre otros, etc.*

*Que, el Articulo 146 de la Ley 5.386 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015" establece: Cuando la expropiación, en los términos del artículo 43 de la Ley No 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" no fuere aplicable, las contrataciones pare adquisición de inmuebles deberán realizarse per alguno de los procedimientos ordinarios de contratación, salvo que por rezones fundadas no pudieran realizarse por las formalidades de la Licitación, en cuyo caso deberán regirse por el reglamento establecido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Como requisito necesario pare la procedencia de adquisición de inmuebles, la Convocante debe*



RODOLFO REINALDO RUIZ DIAZ VERA
Coordinador S' U.O.C.
Dirección General de Migraciones

*exponer los motivos por los cuales no procede a la expropiación. Los procedimientos por vía de la excepción de adquisición de inmuebles deben publicarse en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) por lo menos diez calendarios antes de la fecha de la recepción y apertura de ofertas. En los casos de adquisición de inmuebles, la Convocante no podre realizar pago alguno antes de la suscripción de la escritura de transferencia ante Escribano Público, conforme a la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).*

*Que, el artículo 109 de la Constitución Nacional dispone: Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y limites serán establecidos por ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos. La propiedad privada es inviolable. Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.*

*Que, las expropiaciones generalmente se relacionan con proyectos de infraestructura vial como son: construcción de carreteras nuevas, ampliación de vías existentes, ampliación de aeropuertos, construcción de puertos marinos, construcción de vías férreas, etc., y se valoran las edificaciones que se encuentran en las áreas de los terrenos que se expropian y que consisten en la mayoría de los casos a casas sencillas, corrales, tanques y obras civiles menores.*

*Que, el presente caso es de una expropiación, donde se va a desposeer del bien al propietario su actividad económica se va a ver afectada porque el edificio va a pasar a manos de otro propietario. El valuador debe tener muy claro qué tipo de metodología y conceptos valuatorios va a aplicar. El caso de una expropiación para un edificio comercial se deben de considerar las variables para llegar a pagarle al expropiado el justo precio y cumplir con la máxima que se da en las expropiaciones de que: "El expropiado no debe lucrar a expensas de este acto, ni que el Estado aplicando su Ley de Imperio, perjudique a uno sus ciudadanos".*

*Que, se debe tener en cuenta que la opción por la vía de la expropiación implicaría un proceso largo, complejo y costoso, teniendo en cuenta la necesidad urgente de la Institución con la finalidad de satisfacer necesidades Públicas.*

*Que, los bienes que no pertenezcan al Estado ni a las Municipalidades, son bienes particulares, sin distinción de personas físicas o jurídicas de derecho privado que tengan dominio sobre ellos, a demás, el Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera.*

*Que, en cuanto los procedimientos, la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, se adecuan al procedimiento de adquirir el Inmueble por la vía de excepción, teniendo en cuenta por el tratamiento dado, ya no es viable la Contratación Pública ni el Concurso de Ofertas, atendiendo que el proceso de adquirir por esos medios es más largo el proceso de licitación, y que por tal situación no se llego a realizar por la vía de la expropiación*



RONALDO RUIZ DIAZ VERA
Coordinador S' U.O.C.
Dirección General de Migraciones

*Que, cabe destacar que, para la Adquisición de Inmueble, existen entre ambos un CONSENTIMIENTO DE ACUERDO DE LAS PARTES, de conformidad al Código Civil en su Art. 674 que dice: El consentimiento debe manifestarse por oferta y aceptación. Se lo presume por el recibo voluntario de la cosa ofrecida o pedida; o porque quien haya de manifestar su aceptación hiciere lo que en caso contrario no hubiere hecho, o dejare de hacer lo que habría hecho si su intención fuere la de rechazar la oferta; y además para que exista consentimiento, la oferta hecha a una persona presente deberá ser inmediatamente aceptada. Esta regla se aplicará especialmente a la oferta hecha por teléfono u otro medio que permita a cada uno de los contratantes conocer inmediatamente la voluntad del otro.. Art. 675(CCP).*

*CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:*
*Que, ante tal consideración de hecho y derecho, solicito al Señor Director General, dicte Resolución que autorice a la U.O.C., a realizar los trámites necesario atendiendo que el proceso de llamado se debe realizar por la modalidad de Contracción vía de Excepción, para la ADQUISICION DEL INMUEBLE de la propiedad individualizada como "Finca Nº 3; Cta. Cte. Catastral 10-0442-18/03-04; Oficina Nº 34, Tercer Piso del Edificio Líder I", perteneciente a la firma SOLAR S.A. y proseguir con los trámites correspondientes, conforme a la solicitud remitida a esta Unidad Operativa, las consideraciones expuestas y normativas legales, que se encuentra legalmente justificado en el Art.33.- CASOS DE EXCEPCIÓN,.... inc a) el contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivo. Asimismo, existen entre la Dirección General de Migraciones y la firma Solar S.A, un consentimiento o acuerdo de las partes, de conformidad al Código Civil en los Art. 674 y 675, una vez concretada la transferencia la firma Solar S.A. deberá garantizar el Cumplimiento de Contrato con una póliza de seguro, conforme al Art.39º de la Ley 2051/03.*

*Es mi Dictamen, salvo mejor parecer del Señor Director General.*

MINISTERIO DEL INTERIOR DIRECCION GRAL DE MIGRACIONES UOC

***Econ. Reinaldo Ruiz Díaz Vera***
*Unidad Operativa de Contrataciones*