Referencia: "Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Regional de la Ciudad de Encarnación – Ad Referéndum – ID Nº 431.709".

Asunción, 10 de junio de 2023.

DICTAMEN DNM/UOC N° 44/2023.

DICTAMEN DE PRECIOS REFERENCIALES

La Resolución DNCP Nº 4441/2021 vigente desde el 01/01/2022, por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el art. 44º de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP Nº 2113/2021.
La citada Resolución dispone en su Art. 5º. Análisis de costos-beneficios; la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad que pretenda realizar la locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, así como la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo-beneficios estándar aprobado por esta resolución.

COSTO-BENEFICIO; DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINA REGIONAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACION – AD REFERENDUM, fue realizado con un solo precio, según nota de conformidad por parte del locador.

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. En ese sentido, la DNM informo que no conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer los requerimientos mínimos para el funcionamiento, teniendo en cuenta los aspectos para una Oficina Regional, como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc.

Teniendo en cuenta que se trata de una **Locación Determinada**, resulta inviable aplicar la combinación de dos o más opciones, considerando la particularidad de la contratación. Por lo expuesto precedentemente, para el precio referencial se utilizo exclusivamente la cotización provista por la firma **CONSTRUCTORA VICTORIA S.A**, propietaria del inmueble que se detalla a continuación:

Ítem	*Descripción*	*Finca N°/ Matricula N°/Cta. Cte. Ctral. N°*	*Domicilio/ Distrito/ Localidad*	*Inicio*	*Final*	*Unidad de Medida*	*Costo Mensual IVA Incluido*	*Costo Total IVA Incluido*
1	*LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA REGIONAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN – AD REFERENDUM*	*Matricula Nº H01/36.678 Cta. Cte. Ctral. N° 23 – 0577 - 21*	*Edificio San Jose III / Sargento Reverchon 506 esq/ Avda. Irrazabal y Avda. Japón / Encarnación - Itapuá.*	*01/01/2023*	*31/12/2023*	*Mensual*	*4.700.000*	*56.400.000*

Precio Mensual: Gs.4.700.000 (Guaraníes Cuatro Millones Setecientos Mil), incluido el impuesto al valor agregado (IVA). / Precio Total: Gs.56.400.000 (Guaraníes Cincuenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil), incluido el impuesto al valor agregado (IVA).-

ES MI DICTAMEN

Fabiola Roa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

ANEXO

"Res. DNCP N° 4441/2021 – SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACION Y RENOVACION DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021".

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021
DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

CARÁCTER DEL LOCADOR	*PROPIETARIO*		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Constructora Victoria S.R.L	DIRECCIÓN:	Av. Los Cedros c/Av. Los Lapachos
APELLIDOS:		TELÉFONO:	071209620
N° DE C.I.			
RUC:	80045040-0	OBSERVACIONES:	
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELÉFONO:	
N° DE C.I.		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIONES:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	23-0577-21		
DIRECCIÓN	Sargento Reverchon 506 e/Av. Irrazabal y Av. Japón		
DISTRITO/LOCALIDAD	Encarnación		
DEPARTAMENTO	Itapúa		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	621 m2 3646 cm2		
SUPERFICIE EDIFICADA	68 m2 58 cm2 y 51 m2 27 cm2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	*Oficina Regional*		
HABITACIONES	1 (un) Local comercial para asiento de la oficina institucional. 1 (un) Dpto.		
COCINA			
DATOS COMPLEMENTARIOS	**LOCAL COMERCIAL para asiento de la oficina institucional**, está a estrenar (primer locatario) y tiene todo lo necesario para el desempeño de una oficina de atendimiento al público , aberturas de carpintería de aluminio y vidrios templados , paños fijos de vidrios templados , puerta trasera tipo tablero con salida al estacionamiento , piso de porcellanato color beige pulido , baño completo con ducha y accesorios, y Split de 60.000 btu con control) **Dpto. 1C** equipado con , 1 somier de doble plaza en dormitorio , muebles de cocina, bacha de acero inoxidable, placa eléctrica marca tokyo , extractor de humo y griferia agua caliente/frio, dos aires acondicionados tipo Split nuevo marca TOKYO de 18.000 BTU y 12000 BTU con control, baño completo con mámpara de blindex y grifería monocomando frio / caliente , portero eléctrico fijo a la pared, balcón con parrilla, aberturas de carpintería de aluminio color fosco.		

MINISTERIO DEL INTERIOR DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIONES
Roa Sánchez
Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones