Referencia: **"Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Regional de la Ciudad de Encarnación – *Ad Referéndum – con ID N° 404.263*".**

Asunción, 04 de noviembre de 2021.

DICTAMEN DGM/UOC N° 86/2021.
Señora
Lic. Ángeles Arriola
Directora General
Dirección General de Migraciones.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la **"Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Regional de la Ciudad de Encarnación – *Ad Referéndum – con ID N° 404.263*"**, ubicado en la calle Sargento Reverchon 506 e/ Avda. Irrazabal y Avda. Japón Juan, Edificio San José III, de la ciudad de Encarnación, perteneciente a la Firma **Constructora Victoria S.R.L**, destinado para Oficina Regional de la Ciudad de Encarnación.

Al respecto informamos cuanto sigue:

Antecedentes

- Resolución DNCP N° 2113/2021 del 20/05/2021, por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el art. 44° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018.
- La citada Resolución dispone que los procedimientos de locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos y Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), como Proceso de **"Locación de Inmuebles"** y quedará a criterio de la convocante si consolidará o no 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 8° 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:

i) La individualización del inmueble;
ii) Los fundamentos porque los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado;
iii) El análisis que demuestre que el precio a ser abonado se encuentran acordes 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;

iv) El análisis que demuestre que el inmueble no posea gravámenes o restricciones, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares;

v) Acreditación de que el inmueble no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.;

vi) La justificación de capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado;

vii) 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.

Individualización del Inmueble:

El inmueble a ser alquilado se encuentra situado en el Edificio San José III, en la calle *Sargento Reverchon 506 e/ Avda. Irrazabal y Avda. Japón,* individualizado con Cta. Cte. Catastral N° *23 – 0577 - 21,* de la ciudad de Encarnación, Departamento de Itapuá, que será destinado para la oficina regional de la ciudad de Encarnación de la Dirección General 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 la Oficina, y condiciones de seguridad, además es de fácil acceso vehicular, así también, el mismo, cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

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 las siguientes características: el inmueble cuenta con un Local Comercial para asiento de la oficina institucional cuenta con un área total de 71,00 m2 y el departamento 1C cuenta con un área propia de 51,27 m2.

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 DGM 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 una Oficina Regional como capacidad, características ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

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, el oferente cumple con este punto.

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 Oficina Regional de la Ciudad de Encarnación – *Ad Referéndum* – Con ID N° 404.263"**, conforme a lo dispuesto por la Resolución DNCP N° 2113/2021 de fecha 20 de mayo de 2021, lo establecido en el Articulo 44° de la Ley 2051/03 y concordantes:

Código de Catalogo: 80131501-001

Ítem	*Descripción*	*Finca N°/ Matrícula 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*	*Matrícula Nº H01/36.678 Cta. Cte Ctral N° 23 – 0577 - 21*	*Edificio San Jose III / Sargento Reverchon 506 esq/ Avda. Irrazabal y Avda. Japón / Encarnacion - Itapua.*	*01/01/2022*	*31/12/2022*	*Mensual*	*4.000.000*	*48.000.000*

Precio Mensual: Gs. 4.000.000 (Guaraníes Cuatro Millones), incluido el impuesto al valor agregado (IVA).-
Precio Total: Gs. 48.000.000 (Guaraníes Cuarenta y Ocho Millones), incluido el impuesto al valor agregado (IVA).-

Abg. Fátima Noa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC

Vigencia y Plazo de la Locación

La convocatoria es anual, es decir afectaría al Ejercicio 2022, el contrato de locación será suscripto por el término de 12 (doce) meses.

Conclusión

Por todo lo expuesto en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde a la dirección de administración y finanzas autorizar la ***"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA REGIONAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN – AD REFERENDUM – CON ID N° 404.263".***

ES MI DICTAMEN.

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