Referencia: "Renovación de la* Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Ubicada en el Edificio Aurora I – DAER – *Ad Referéndum – con ID N° 405.020".

Asunción, 29 de noviembre de 2022.

DICTAMEN DNM/UOC N° 78/2022.
Señora
Mgtr. Ángeles Arriola
Directora Nacional Interina
Dirección Nacional de Migraciones.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la **"Renovación de la Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Ubicada en el Edificio Aurora I – DAER – *Ad Referéndum – con ID N° 405.020"***, ubicado en la calle Caballero N° 221 esq. Eligio Ayala, de la ciudad de Asunción, perteneciente al Sr. Miguel Ángel Vega Flores, destinado a la Oficina de la Dirección de Admisión de Extranjeros y Radicados (DAER) 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;

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

MINISTERIO DEL INTERIOR DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIONES UOC

Lic. Fátima Ríos Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

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° 2051/20003;

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 Aurora I, 1er piso – Oficina N° 2, en la calle *Caballero N° 221 esq. Eligio Ayala,* individualizado con Cta. Cte. Catastral N° *11–0025-14-01-002*, distrito de la Catedral, de la ciudad de Asunción, que será destinado a la oficina de la Dirección de Admisión de Extranjeros y Radicados (DAER) 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 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: 3 (tres) oficinas, 1 (una) sala comedor y 1 (un) baño privado, cuyas dimensiones son: (Área propia: 126.46 metros cuadrados; Área común: 62.46 metros cuadrados; Área total: 179.22 metros cuadrados).

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 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 **"Renovación de la Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Ubicada en el Edificio Aurora I – DAER – *Ad Referéndum* - Con ID N° 405.020"**, 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*	*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 UBICADA EN EL EDIFICIO AURORA I - DAER– AD REFERENDUM*	*Finca Nº 8445* *Cta. Cte. Ctral. N° 11 – 0025 – 14 – 01 -002*	*Edificio Aurora I, 1er. Piso, Oficina Nº 2/ Caballero Nº 221 esq. Eligio Ayala / La Catedral – Asunción.*	*01/01/2023*	*31/12/2023*	*Mensual*	*5.500.000*	*66.000.000*

Precio Mensual: Gs.5.500.000 (Guaraníes Cinco Millones Quinientos Mil), incluido el impuesto al valor agregado (IVA). / Precio Total: Gs.66.000.000 (Guaraníes Sesenta y Seis Millones), incluido el impuesto al valor agregado (IVA).-

Lima Ruy Sánchez
Dirección General de Migraciones

Vigencia y Plazo de la Locación

La convocatoria es anual, es decir afectaría al Ejercicio 2023, 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 ***"RENOVACION DE LA LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA UBICADA EN EL EDIFICIO AURORA I – DAER- AD REFERENDUM – CON ID Nº 405.020".***

ES MI DICTAMEN.

MINISTERIO DEL INTERIOR
DIRECCIÓN GENERAL DE
UOC

Abg. Carlos Ra. Sánchez
Jefe de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones