DICTAMEN DE COSTO-BENEFICIO
LOCACIÓN DE INMUEBLE

Asunción, 10 de agosto de 2022

REFERENCIA:

Locación de Inmueble – LOCINM N° 01/2022 "Alquiler de Inmueble para el funcionamiento de la Oficina Regional de la Ciudad De Encarnación" ID N° 421.290.

MARCO LEGAL:

- Ley N° 2051/03 "De contrataciones Públicas"
- Resolución DCNP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOSPARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONESY RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N°2113/2021"

ANTECEDENTES:

Esta Unidad Operativa de Contrataciones (UOC) detalla a continuación la metodología utilizada y que ha determinado la decisión del área solicitante para obtención de los precios de referencia.

- Contrato de adjudicación N° 03/19 por la Convocante bajo el ID N° 358.458 sobre los ítems propiamente a ser licitados; renovados según Contrato N° 01/2020 y 01/2021 respectivamente.

ANALISIS:

Que conforme a la Resolución DNCP N° 4441/2021 **"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOSPARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONESY RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N°2113/2021".**

Artículo 7° Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado

El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:

a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado;

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 ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;

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

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO Dpto. Unidad Operativa de Contrataciones ASUNCION
Lic. Silvio R. Fernández
Jefe
Unidad Operativa de Contrataciones

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.

CONCLUSIÓN:

Considerando que, el INCOOP no cuenta con oficinas propias en la ciudad de Encarnación, y asimismo no se cuenta con Disponibilidad Presupuestaria para la compra de Inmuebles. Por lo que resulta conveniente para la Institución firmar el contrato de locación de inmueble indicado anteriormente, por la relación Costo-Beneficio, siendo el único inmueble que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Institución, por los motivos que se señalan a continuación conforme al Art. 7° de la Resolución DNCP 4441/21:

a) El inmueble que se pretende arrendar, se encuentra ubicado en la calle **Calle Juan León Mallorquín 1424 e/ Villarrica y Arq. Tomás Romero Pereira – Ciudad de Encarnación, con Finca/Cuenta Ctral. N° 4160/23-031-22.**

b) Cuenta con una infraestructura de 363 mts2, espacio físico, aire acondicionado, instalaciones eléctricas adecuadas, agua potable, conexiones para fibra óptica y/o servicios de internet y estacionamiento; otro dato importante es que se encuentra a pocos minutos del Banco Nacional de Fomento. Cabe mencionar que el inmueble que se pretende arrendar viene siendo utilizado hace años por el INCOOP, lo cual facilita la ubicación para los clientes/cooperativistas de la zona.

c) **CUADRO DE PRECIOS REFERENCIALES**

				PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	Precio Promedio Unitario	Precio Promedio Total
Ítem	**Descripción del bien**	**Cantidad**	**Unidad de medida**	**Precio Unitario (IVA Incluido)**	**Precio Unitario (IVA Incluido)**	**Precio Unitario (IVA Incluido)**		
1	Alquiler de Inmueble	12	Mes	2.600.000	3.000.000	3.500.000	3.033.333	42.000.000
Monto Total				**2.600.000**	**3.000.000**	**3.500.000**	**3.033.333**	**42.000.000**

***Obs: Se adjuntan documentos respaldatorios sobre los precios de inmuebles similares en la zona**

d) Se adjunta copia del documento que demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo.

e) Se adjunta copia del comprobante de pago de impuestos

f) Se adjunta la Declaración Jurada de capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley N° 2051/03.

g) Cabe mencionar que la presentación de "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría fue derogada conforme a la Ley N° 6919/2022.

En atención a lo expuesto precedentemente, esta Unidad recomienda dar curso favorable al procedimiento de LOCACIÓN DE INMUEBLE para el **ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGIONAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN.**

Es mi Dictamen.

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO Dpto. Unidad Operativa de Contrataciones ASUNCION

Lic. Silvio Fernández
Jefe Dpto. UOC
Instituto Nacional de Cooperativismo

Encarnación, 27 de mayo de 2022

Señores

Instituto Nacional de Cooperativismo

Presente.

Por el presente escrito ofrezco el alquiler de un inmueble a favor del Instituto Nacional de Cooperativismo, el locador **Teresa Znacovski de Sanchez**, con CI N° 267.583., el inmueble esta situado en la calle Juan León Mallorquín Número 1424 e/ Villarrica y Arq. Tomas Romero Pereira e individualizado como finca N° 4160 Cta. Cte. Catastral N° (23-031-22), distrito de Encarnación, de la ciudad de Encarnación, del Departamento Itapúa, con una superficie de 363m2, servicio de agua gratis, por la suma de Gs. 2.600.000 (dos millones, seiscientos mil)

.....

Aclaración: **Teresa Znacovski de Sanchez**

DOY EN ALQUILER

PUBLICAR (https://clasipar.paraguay.com/publicar-aviso)

LOCAL COMERCIAL - ALQUILER - AV IRRAZÁBAL ENCARNACIÓN

Stijn Verhoeven

Teléfono: **+595971578150 (https://api.whatsapp.com/send?phone=+595971578150&text=Hola, estoy interesado en este anuncio Local+Comercial+-+Alquiler+-+Av+Irraz%C3%A1bal+Encarnaci%C3%B3n https%3A%2F%2Fclasipar.paraguay.com%2Finmuebles%2Flocales-oficinas-salones%2Flocal-comercial-alquiler-av-irrazabal-encarnacion-1951075)**

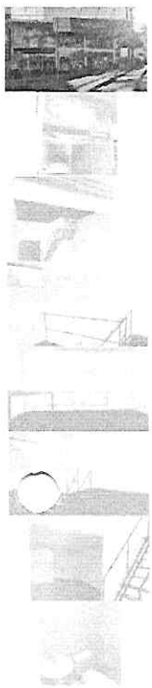
Email: **verhoeven.py@gmail.com (mailto:verhoeven.py@gmail.com)**

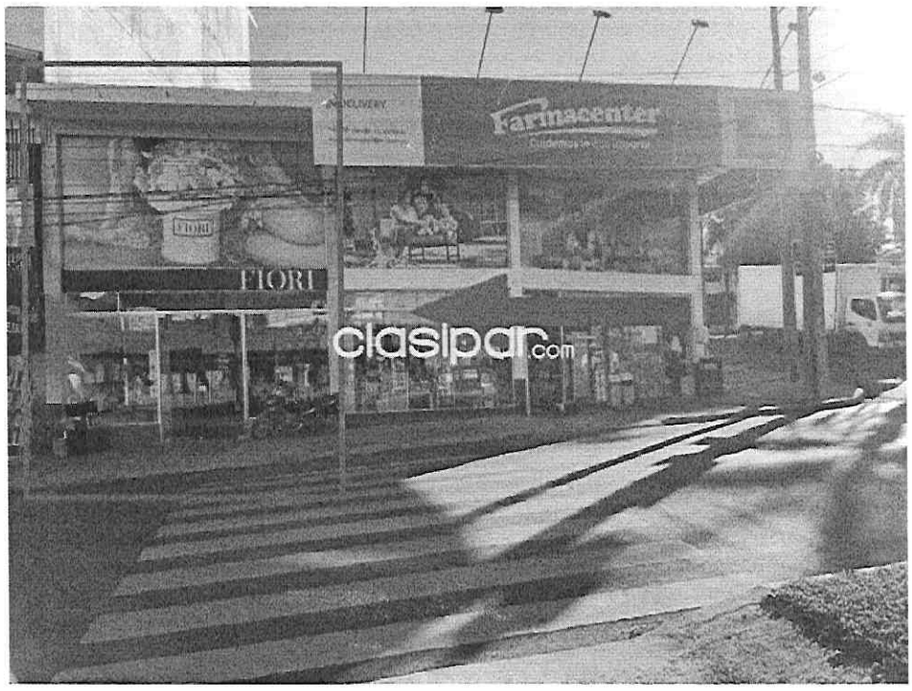
Gs. 3.000.000

Departamento:
Itapúa
Zona
Avenida Irrazábal
Ver Mapa

Ciudad:
Encarnación
Nro. de Visitas:
67

Nro. de Anuncio:
1951075
Publicado el:
25/05/2022





Detalle de: Local Comercial - Alquiler - Av Irrazábal Encarnación

El Local comercial esta ubicado sobre la Av Irrazábal al lado del Pharmacenter. Un lugar muy accesible y altamente concurrido. Es ideal para el negocio que estas a punto de emprender.
-
Superficie planta baja: 78m2
Superficie entrepiso: 31m2
Superficie Total: 109m2
-
1 Baño
Entrepiso para oficina
-
Iva incluido
No se admite para uso gastronómico

(https://twitter.com/intent/tweet? (whatsapp://send?

clasipar.com (/)

Buscar en Clasipar... Categorías

Clasipar / Inmuebles / Locales / Oficinas / Salones / Alquilo local comercial

DOY EN ALQUILER

ALQUILO LOCAL COMERCIAL

Flores Oviedo

Teléfono: **+59571204528 +595975644872 (https://api.whatsapp.com/send?phone=+595975644872&text=Hola, estoy interesado en este anuncio Alquilo+local+comercial https%3A%2F%2Fclasipar.paraguay.com%2Finmuebles%2Flocales-oficinas-salones%2Falquilo-local-comercial-1672136) +595975638211 (https://api.whatsapp.com/send?phone=+595975638211&text=Hola, estoy interesado en este anuncio Alquilo+local+comercial https%3A%2F%2Fclasipar.paraguay.com%2Finmuebles%2Flocales-oficinas-salones%2Falquilo-local-comercial-1672136)**

Email: **floresoviedoabogados@gmail.com (mailto:floresoviedoabogados@gmail.com)**

Gs. 3.500.000

Departamento:
Itapúa
Zona
Centro de Encarnación

Ciudad:
Encarnación
Nro. de Visitas:
70

Nro. de Anuncio:
1672136
Publicado el:
14/05/2022

Detalle de: Alquilo local comercial

Alquilo Precioso local comercial en pleno centro de Encarnación
Cuenta con un salón comercial y en el fondo un espacio que puede ser utilizado como departamento con 1 baño privado.

Dirección: Mcal. Estigarribia entre Villarrica y 25 de Mayo

(https://twitter.com/intent/tweet?url=https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-local-comercial-1672136&text=Alquilo local comercial&via=clasiparcom&hashtags=Locales / Oficinas / Salones%2CClasipar)

(whatsapp://send?text=https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-local-comercial-1672136)

ANEXO 5

DECLARACION JURADA DE NO ENCONTRARSE COMPRENDIDO EN LAS INHABILIDADES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 40 Y DE INTEGRIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 20, INCISO "W", AMBOS DE LA LEY 2051/03 de CONTRATACIONES PUBLICAS

Fecha:

Proceso de Contratación: Modalidad: Locación de Inmueble 01/2022
Descripción del llamado: ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA REGIONAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN
ID (Portal): 421.290

A la Convocante: INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO

Yo/Nosotros, quien suscribe/n, declaro/amos Bajo Fe de Juramento que, no me/nos encuentro/encontramos comprendido/s en ninguna de las inhabilidades previstas por el Artículo 40 de la Ley Nº 2.051/03 para presentar propuestas y/o contratar con el Estado Paraguayo en general, y con esta Convocante en particular y al proceso de contratación arriba individualizado.-

Asimismo, declaro/amos Bajo Fe de Juramento, que me/nos abstengo/abstenemos de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante en el presente llamado, induzcan o alteren las exigencias del llamado, las evaluaciones de las propuestas, el resultado del procedimiento, la ejecución contractual u otros aspectos que pudiera/n otorgarme/nos condiciones más ventajosas con relación a los demás participantes, como por ejemplo, y de manera enunciativa y no limitativa, el soborno y la colusión.-

Asumo/imos el compromiso de comunicar por medios fehacientes a la Entidad Convocante, de manera inmediata a su surgimiento, cualquier alteración en la situación jurídica respecto de las citadas inhabilidades, dejando expresa constancia que independiente a esta situación, automáticamente resta eficacia y validez a la presente.-

La presente declaración jurada, la hago/hacemos, en los términos y condiciones del Artículo 47 del Decreto Reglamentario Nº 21.909/03 y el artículo 20, inciso "W", de la Ley 2051/03, de "Contrataciones Públicas". Así mismo, declaro conocer y aceptar el contenido y las disposiciones de la Resolución N° 330/07 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.-

---

Firma El/los Oferente/s

TERESA ZNACOVSKI DE SANCHEZ
C.I.: 267.586 - PROPIETARIA

Adjunto/amos copia/s de documentos	SI: .	NO .

Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL

IMPUESTO INMOBILIARIO
CTA.CTE.CTRAL./PADRON: 23-0031-022
AÑO: 2022

Mcal. Estigarribia c/Padre kreusser
RUC: 80000004 - 8

SERIE B - Nº 0232410 **B-232410**
Fecha Emision: **17/06/2022 11:08:46**

RMC: **267583** RUC:
Contribuyente: **Znacovski De Sanchez , Teresa**
Direccion: **J.L.MALLORQUIN E/ARQ T.R.PEREIRA Y**
Zona: **Urb.1-AñO:1992**
Obs.: Nº Finca 4160 Nº Matricula

Productivo: **No**
Sup. Tierra: **363,0000 M2 - 0,0000 Ha**
Sup. Edif.: **276,0000 M2**
Frentes: **N=11,7000 S=0,0000 E=0,0000 O=0,0000**

V.Tierra: **66.486.354**
V.Edif.: **51.572.332**
V.Fiscal: **118.058.686**

Concepto	Importe
Impuesto Inmobiliario - Imp. Tierra Gs.: 664.864 - Imp. Edificado Gs.: 515.723	1.180.500
Contribucion Para Conservacion De Pavimentos (Art. 169) Ley 3966/2010	18.428
Servicios Tecnicos Y Administrativos	10.000
Tasas Por Conservacion De Parques, Jardines Y Paseos Publicos	30.000
Contribucion Especial (Art. 166 Inc.A) Ley 3966/2010	118.050
Tasas P/Serv.Prev.Y Protec.Riesgo Incend.Y Derr.	7.000
Multas-Base Imp.: 1.180.500-Rec.Pagar: 70.830-Rec.Pagado: 0	70.830
Total Pagar	**1.434.808**

Son Gs.: Un Millon Cuatrocientos Treinta Y Cuatro Mil Ochocientos Ocho.=

MUNICIPALIDAD DE ENCARNACIÓN
17 JUN 2022
CAJA

CH BANCO ITAU-Nro.Doc.: 5966503-Fecha.Doc.: 17/06/2022-Gs.: 1.434.808

Cajero 2
ENRIQUE IVAN RIOS FERNANDEZ

Copia: Contribuyente // Este Comprobante no es valido sin la firma que lo anteceden y sin el timbrado de Caja.

CENTRO GRÁFICO S.R.L.- RUC: 80011611-9- ☎ (071)204397 - Cant. 5.000 H.- Nº 229.001/234.000 - Fecha: 29/04/2022

REPUBLICA DEL PARAGUAY
Cédula de Identidad Civil
APELLIDOS, NOMBRES
ZNACOVSKI DE SANCHEZ
TERESA
FECHA DE NACIMIENTO
15-10-1945
SEXO
Femenino
LUGAR DE NACIMIENTO
ENCARNACION
FECHA DE VENCIMIENTO
15-01-2030
267583

6369761
IC: 351-07851945-159
UBICACION: PN-07-01-351-583
NACIONALIDAD: PARAGUAYA
ESTADO CIVIL: CASADO
FECHA DE EMISION: 15-01-2020
Crio.Ppal. MCP Reinaldo Lopez
Jefe Dpto.de Identificaciones
IDPRY267583<<<1<<<<<<<<<<<<<<<
4510152F3001156PRY<<<<<<<<<<<6
ZNACOVSKI<DE<SANCHEZ<<TERESA<<

0000000000

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS
SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL y ANOTACIONES

FORM-06

Espacio reservado para los Registros Públicos

Entrada Nº	Fecha de Entrada			Hora de Entrada		
	Día	Mes	Año	Hora	Min	Seg
12307156	13	09	22	11	07	22

DATOS DEL SOLICITANTE

Apellidos	Nombres	Matricula Nº	Registro Notarial Nº
SILVERO A.-	OSCAR ISMAEL		146.-

Asiento /Domicilio ENCARNACION

Marcar con X lo que corresponda

SERVICIO SOLICITADO **CERTIFICADO** ☐ **INFORME** ☒

Condiciones de Dominio	X	Vigencia de Régimen Patrimonial	
Vigencia del Reglamento de Copropiedad		De haber Otorgado Testamento	
De no poseer Bienes Inmuebles Registrados a Nombre de la Persona		Vigencia de Sociedades u Otras Personas Jurídicas	
Vigencia de Poder		De gravamen de Cuotas Sociales	
Si la Persona Física/ Jurídica otorgó Poderes		De no haber sido declarada la Quiebra o Concurso	
Si la Persona Física/ jurídica fue nombrada Apoderada			

Marcar con X lo que corresponda

SOLICITUD DE ANOTACIONES

Boleto de Compra Venta			Cesión de Boletos de Compra Venta	
Contrato de Locación			Rescisión de Contrato de Locación	
Contrato de Leasing			Rescisión de Contrato de Leasing	
Loteamiento	Resolución Provisoria		Cambio de denominación / nombre del titular	
	Resolución Definitiva		Otros:	

DATOS DE LA PERSONA A FAVOR DE QUIEN SE ANOTA

Apellidos o Denominación / Razón Social	Nombres

RUC ☐ C.I. ☐ Pasaporte ☐ Carn. de Adm. Perm. ☐ Nº

Marcar con X lo que corresponda

REGISTRO AL QUE CORRESPONDE EL SERVICIO SOLICITADO

Inmuebles	X	Personas Jurídicas y Asociaciones		Testamentos	
Buques		Quiebras		Patrim. en las relaciones de Familia	
Poderes		Registro Público de Comercio		Prenda con registro	
Archivo					

TITULAR REGISTRAL

Apellidos o Denominación / Razón Social	Nombres
ZNAKOVSKI SURCAN	TERESA

RUC ☐ C.I. ☒ Pasaporte ☐ Carnet. de Adm. Perm. ☐ Fe de Conocimiento ☐ Nº

DATOS REGISTRALES

Registro de Inmuebles

Finca Nº 4.160

Matricula

Distrito ENCARNACION

Nº de inscripción 3 Folio 4 V. Y S Día 3 Mes 11 Año 1.972

Cta. Cte. Catastral/Padrón

Nombre del Edificio /Barrio Cerrado /Country Club

Lote Manzana 30 Fracción

Unidad de Propiedad Horizontal

Otros Registros (Incluido Registro de Hipotecas)

Nº de Inscripción

Folio

Serie

Sección División Año

Firma y Sello del Profesional

OSCAR ISMAEL SILVERO A.
REGISTRO Nº 146
Notario y Escribano Público
Tel.: (071) 202 308 - 203 695
Villarrica Nº 615
ENCARNACIÓN - PARAGUAY

Profesional

0000000000

FORM-06-R

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS
SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL
(para uso exclusivo del Registro)

Marcar con X

EN CUANTO AL TITULAR DEL DOMINIO

CONSTA DE ACUERDO AL ASIENTO REGISTRAL SI [X] NO [ ]

PRESENTANDO LAS SIGUIENTES VARIANTES EN CUANTO A NOMBRE O DENOMINACIÓN

RESTRICCIONES (LOCACIÓN, BIEN DE FAMILIA, OTROS)

Fecha de anotación:

Isabel Fernández Ríos
Registrador
D.G.R.P.

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES

Datos de la Registración	Escribano autorizante	Acreedor	Monto	Fecha de Registrac. Día	Mes	Año
Hip Fol. 2620. Serie "D"	Cajacuejus y Asoc. de Bcos y afines	Pers. Expl.	Gs. 200 000 000	20	11	17

MEDIDAS CAUTELARES

Al N°	Día	Mes	Año	Carátula del Juicio			
Juzgado				Turno		Tipo de medida	
Secretaría				Monto			

Al N°	Día	Mes	Año	Carátula del Juicio			
Juzgado				Turno		Tipo de medida	
Secretaría				Monto			

Al N°	Día	Mes	Año	Carátula del Juicio			
Juzgado				Turno		Tipo de medida	
Secretaría				Monto			

Se adjuntan _____ fojas de _____

Isabel Fernández Ríos
Registrador
D.G.R.P.

CONSTANCIA DE ANOTACIÓN / OBSERVACIONES

Superficie 363 m2. 62 dm2.
Acta Ctral 23-031-22
c/1 Hipoteca.

Firma y Sello de funcionarios

Isabel Fernández Ríos
Registrador
D.G.R.P.

PODER JUDICIAL

Abg. N.D. Jose M. T.
Jefe Adjunto I.T.
Sección Décima
Registro

Jefe de Sección – Fecha: 19-10-22