

**DICTAMEN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES**
**DICTAMEN UOC N° 11/2025**
**CONTRATACION POR EXCEPCION CONTRATACIÓN POR EXCEPCIÓN PARA LA  
ADQUISICIÓN DE INMUEBLE EN EL MARCO DEL PROGRAMA TEKHOA**
**Territorio Social: Santa Rosa. – Distrito: Aregua. – Departamento: Central. - ID N° 471.347**
**I. ANTECEDENTES.**

*-El Memorándum VMPPSE N° 0482/2025 del Viceministerio de Protección y Promoción Social y Económica por el cual remite al Viceministerio de Administración y Finanzas la solicitud de realizar los trámites correspondientes la adquisición del inmueble individualizado como Matrícula: L01/17319 del Distrito de Aregua, Departamento Central de la Señora GRACIELA GONZÁLEZ VDA. DE SÁNCHEZ, conforme al Memorándum DPT N° 412/2025.*

*-El Memorándum DGAJ N° 525/2025 de la Dirección General de Asesoría Jurídica mediante el cual remite el Dictamen DGAJ-DD-HA N° 033/2025, recomienda, dar continuidad sin objeción a la adquisición del inmueble individualizado como Matrícula Matriz N°: L01/17319 del Distrito de Aregua, Departamento Central, por 50 lotes, por el monto aceptado por la propietaria, la Señora GRACIELA GONZALEZ VDA. DE SANCHEZ, inferior a la tasación oficial.*

*-El Memorándum DI N° 137/2025 del Departamento de Infraestructura por el cual remite informe técnico de verificación in situ de medidas y linderos del inmueble individualizado como Matrícula: L01/17319, Padrón: N° 12430 del Distrito de Aregua.*

*-El Memorándum DI N° 108/2025 del Departamento de Infraestructura por el cual remite Informe Técnico de Conclusión de la Planilla de Calificación provisional físico ambiental correspondiente al inmueble individualizado como Matrícula: L01/17319 del Distrito de Aregua, Departamento Central.*

*-El Memorándum DR N° 047/2025 del Departamento de Registros y Contratos por el cual remite informe correspondiente al Territorio Social "SANTA ROSA" ubicado en el inmueble individualizado como Matrícula: L01/17319 del Distrito de Aregua, Departamento Central.*

*-El Expediente MEUI N° 02950/2025 correspondiente a la Nota S.G N° 632/2025 por la cual la Secretaría General del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones remite el informe de la tasación realizado por el Departamento de Avalúo Oficial, correspondiente al inmueble identificado con Matrícula: L01/17319 del Distrito de Aregua, Departamento Central.*

*-La Carta de aceptación refrendada por la propietaria del inmueble; la Sra. Graciela González Vda. de Sánchez, respecto al precio a ser abonado por la Institución.*

**II. EXPLICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE HECHO Y ANÁLISIS TÉCNICO DE LA UOC.**

La Resolución MDS N° 484/2024, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NÚCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKHOA" Y SE ABROGAN LAS RESOLUCIONES MDS Nros. 990/2022 Y 1566/2022 dispone en su artículo 7° que, para las adquisiciones por VIA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN los inmuebles ofertados deberán contar con al menos 80% (ochenta por ciento) de ocupación y, con al menos 60% (sesenta por ciento) de construcción estable (material no descartable) por familias y/o personas que forman parte de la población en situación de pobreza o pobreza extrema, previa evaluación socioeconómica de dichos ocupantes por el Programa. Asimismo, establece que los inmuebles deberán cumplir con las condiciones ambientales para su habitabilidad en un 100% (cien por ciento), conforme a las normas ambientales vigentes y certificadas por el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) y con las condiciones físicas, resultantes de verificaciones in situ de medidas y linderos, en base a los documentos del título de propiedad del inmueble y a criterios establecidos en la Ley Orgánica Municipal.



**Abg. Jessica Kala Grance**  
Directora - UOC  
Ministerio de Desarrollo Social



**DICTAMEN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES**

Al respecto, la Dirección del Programa TEKOKHA a través de sus dependencias competentes ha realizado las verificaciones correspondientes:

**El Informe de Conclusión de la Planilla de Calificación Físico – Ambiental**, elaborado por la Ing. Amb. Nelly Moreno Sosa, del Departamento de Infraestructura en fecha 26/03/2025, que en la parte conclusiva menciona lo siguiente: ***“Que todos los lotes ofertados califican ambientalmente para la compra, según Resolución MDS N° 484/2024 Art. 8. Condiciones Técnicas para la Adquisición de Inmuebles. a) Cumplimiento de las condiciones ambientales para su habitabilidad conforme a las leyes que rigen la materia. Se anexa la Planilla de Calificación Provisional Físico – Ambiental”*** refrendada por la Ing. Amb. Nelly Moreno Sosa, funcionaria del Ministerio de Desarrollo Social y por el Sr. Francisco Giménez, funcionario del DFAI del MADES respectivamente;

**Informe técnico** del Departamento de Infraestructura de la Dirección del Programa Tekoha de la verificación in situ de medidas y linderos del Inmueble, donde concluyen de la siguiente manera: ***“Como conclusión se afirma que la verificación de medidas y linderos de los lotes in situ concuerdan con los datos documentales del inmueble.”***

**Informe de Verificación Social** elaborado por los funcionarios Asunción Martínez, Héctor Rolón y Claudia Azuaga, técnicos del Departamento de Registros y Contratos de la Dirección del Programa Tekoha el cual ha arrojado: ***“Porcentajes de Ocupación, Construcción estable (Material no descartable) y Condición de Pobreza (Grupos familiares y personas en situación de pobreza extrema) dentro de las exigencias establecidas; se puede concluir que el inmueble ofertado, a la fecha de esta verificación, cumple con las exigencias establecida para la adquisición” Fecha de verificación 24 al 25 de marzo del 2025.***

**Dictamen DGAI-DD-HA N° 033/2025**, recomienda, dar continuidad sin objeción a la adquisición del inmueble individualizado como Matrícula Matriz N°: L01/17319 del Distrito de Aregua, Departamento Central, por 50 lotes, por el monto aceptado por la propietaria, la Señora GRACIELA GONZALEZ VDA. DE SANCHEZ, inferior a la tasación oficial.

Según se desprende de los informes técnicos de las dependencias competentes del Programa Tekoha y el Dictamen de la Dirección General de Asesoría Jurídica, se verifica el cumplimiento de los requerimientos legales y técnicos establecidas en Reglamento del Programa TEKOKHA ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Social.

Ahora bien, conforme a la situación de hecho expuesta precedentemente, corresponde analizar la contratación por excepción para la adquisición de inmueble aplicable, en el marco de la Ley 7021/22 “De Suministros y Contrataciones Públicas.”

Primeramente, en atención a lo establecido en el Artículo 177 de la Ley N° 7408/2024, “QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO 2025” y su reglamentación, el Art. 401 del Decreto Reglamentario N° 3248/2025, resulta importante mencionar lo dispuesto en la Constitución Nacional art. 109 - De la propiedad Privada - dispone que se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social y que será determinada en cada caso por ley...////...; al respecto, si bien la adquisición del inmueble que se pretende adquirir podría considerarse de interés social, no encontramos argumentos para efectuar la transferencia forzosa de la propiedad privada, desde su titular al Estado, mediante el proceso de expropiación y los trámites que implica el trabajo legislativo, ya que el propietario ha manifestado su voluntad de vender el inmueble y, encontrándose el Ministerio de Desarrollo Social con intención, capacidad legal y financiera para adquirirlo, acreditando la razonabilidad del precio a ser abonado mediante el informe de tasación emitido por el MOPC y la carta de aceptación de monto ofertado por parte de la propietaria del inmueble Sra. Graciela González Vda. de Sánchez.



**Abg. Jessica Iraja Grance**  
Directora - UOC  
Ministerio de Desarrollo Social



**DICTAMEN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES**

Por los motivos señalados en el párrafo que antecede, ésta Convocante encuentra que están dadas las condiciones para aplicar lo dispuesto en el Art. 40 de la Ley 7021/2022 de Suministro y Contrataciones Públicas que dispone: *“Las convocantes bajo su responsabilidad podrán llevar a cabo contrataciones sin sujetarse a los tipos de procedimientos convencionales y especiales establecidos en la presente ley, en los supuestos que a continuación se señala: d) Existan razones técnicas o de notoria especialización para la adquisición o locación de bienes, contratación de servicios, consultorías u obras.*

Al respecto, el supuesto de **razones técnicas justificadas (inc. d), numeral 1** conforme a la naturaleza de la adquisición; inmueble ocupado por familias en situación de pobreza y pobreza extrema y la existencia de construcciones con materiales no descartables, lo que se comprueba el arraigo de sus ocupantes.

En ese sentido, no resulta aplicable la realización de una convocatoria que se enmarque en los procedimientos convencionales de contratación previstos en el art. 34 de la Ley 7021/2022, considerando que con la adquisición de este inmueble en particular el Ministerio de Desarrollo Social satisface la necesidad que tienen las familias focalizadas en el Territorio Social “Santa Rosa” del Distrito Aregua. – Departamento Central para regularizar su ocupación.

De esta manera, esta Institución pretende la compra del inmueble para su posterior venta a dichas familias ocupantes, mediante la suscripción de contratos, instrumento jurídico que les garantizará la ocupación del lote hasta la cancelación de las cuotas a ser pactadas, finalizando el proceso de regularización con la transferencia del dominio del inmueble y otorgándoles finalmente la condición de propietarios.

Habiendo analizado los documentos remitidos como antecedentes, esta Unidad Operativa de Contrataciones considera pertinente continuar con el procedimiento para la **CONTRATACION POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN EN EL MARCO DEL PROGRAMA TEKHOA, PARA LA ADQUISICIÓN DE 50 (CINCUENTA) LOTES DE INMUEBLES INDIVIDUALIZADOS CON LAS MATRÍCULAS: L01/22206, L01/22207, L01/22210, L01/22211, L01/22214, L01/22219, L01/22220, L01/22221, L01/22222, L01/22224, L01/22226, L01/22229, L01/22231, L01/22236, L01/22237, L01/22238, L01/22239, L01/22240, L01/22241, L01/22242, L01/22243, L01/22244, L01/22246, L01/22247, L01/22248, L01/22252, L01/22255, L01/22259, L01/22268, L01/22270, L01/22271, L01/22272, L01/22275, L01/22276, L01/22285, L01/22286, L01/22287, L01/22289, L01/22290, L01/22291, L01/22295, L01/22297, L01/22298, L01/22299, L01/22300, L01/22305, L01/22306, L01/22307, L01/22311, L01/22312 del Distrito de Aregua, Departamento Central.**

Fernando de la Mora, Paraguay  
02 de junio de 2025.



Abg. Jessica Iraia Grance  
Directora - UOC  
Ministerio de Desarrollo Social