Referencia: **Solicitud por parte de la Dirección de Apoyo Logístico, de adquisición de inmueble determinado, ubicado en Calle Chile 719 entre Víctor Haedo y Humaitá, identificado con la Cta.Cte.Ctral Nº 11-0062-15-00,"**

DICTAMEN UOC Nº 14 /2015

Fecha: 23 /10/2015

SEÑOR MINISTRO:

Con relación a la solicitud de referencia, la Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones del Ministerio del Interior expresa cuanto sigue:

Antecedentes:

1. Que por Memorándum DDO 066/2015 de fecha 8 de junio de 2015, la Dirección de Obras eleva a la Dirección de Apoyo Logístico, informe sobre capacidad de Edificios de la Institución con relación a la cantidad de funcionarios y expresa cuanto sigue:

"Me dirijo a Usted y por su intermedio donde corresponda, para presentar un Informe sobre la capacidad de puestos laborales que tendrá el Ministerio del Interior una vez que se terminen las obras de reparación del Edificio Montevideo y además, se terminen las obras de construcción de la nueva Sede Central, actualmente paralizada y en proceso de arbitraje.
El registro de funcionarios activos en el Ministerio del Interior presenta un total de 348 personas, de las cuales 317 prestan servicio en la institución, pues 31 funcionarios se encuentran comisionados a otras instituciones.
En el cuadro adjunto se indica la distribución actual y la que a futuro se tendría cuando se concluyan las obras.
Se aclara que los puestos de trabajos considerados tanto para la futura sede central como para el edificio Montevideo están en función de la cantidad de sitios de trabajos que figuran en los proyectos de arquitectura y de las normas/ordenanzas laborales, sanitarias y de seguridad laboral.

		Cantidad de funcionarios en Gral.		
A	EDIFICIOS PROPIOS	Situación Actual	Situación a futuro - Obras terminadas	
1	Edificio Sede Central Actual	153	51	
2	Casa Riera	24	0	
3	Edificio Monteviedo	0	73	
4	Museo de las Memorias	10	4	
5	Edificio Sede Central Nueva	0	128	
6	En la Sede de Identificaciones	5	5	
B	**TOTAL DE FUNCIONARIOS Edif. Propios**	**192**	**261**	
C	Edificios Alquilados			
1	Alberdi 1040	42		
2	Ntra. Sra. de la Asunción	32		
3	Tte. Fariña c/Independencia	9		
4	Tte. Fariña	24		
5	Tte. Fariña c/Yegros	13		
6	Bernardino Gorostiaga	2		(*)
7	Azara e/EEUU y Brasil	3		
D	**TOTAL DE FUNCIONARIOS Edif. Alquilados**	**125**		
E	**TOTAL DE FUNCIONARIOS Distribuidos**	**317**	**261**	
F	**TOTAL DE FUNCIONARIOS en Edif. A Alquilar**		**56**	
	21 funcionarios se encuentran comisionados a otras instituciones.	348	348	

(*) En el Alquiler de Bernardino Gorostiaga se encuentran trabajando 2 funcionarios del MDI y 23 de la PN.

Del cuadro se observa en la fila B, que una vez concluidos todos los trabajos de reparaciones y construcciones que se tiene proyectado se tendrán puestos de trabajo para unos 261 funcionarios en los edificios propios del Ministerio. Pero, se deberá mantener algunos alquileres para la distribución de 56 funcionarios de la institución más los 23 de la Policía Nacional, que no tendrán cabida en los edificios propios.
Por otra parte, actualmente algunas direcciones necesitan incrementar la cantidad de funcionarios, como es el caso de la UEP, el Sistema 911, Dirección de Obras, etc.
Es decir, a futuro, se deberá seguir alquilando sitios para unos 90 funcionarios como mínimo.
Bajo estas circunstancias, considerando el excesivo número de alquileres que se tiene actualmente con los inconvenientes que trae la dispersión de los funcionarios; y, principalmente, de las condiciones de hacinamiento que tienen las diversas oficinas, entendemos conveniente sugerir salvo mejor parecer, la búsqueda de algún edificio

200

cercano de la zona que pueda albergar aproximadamente a unos 90 funcionarios. De manera a ir centralizando en un solo lugar las oficinas alquiladas y evitar desde ya las complicaciones de pérdida de tiempo de funcionarios cuando se trasladas a reuniones, trámites entre direcciones, etc.

Entre las características que debería tener el lugar a elegir debería considerarse:

a) Debe ubicarse en las cercanías de la Sede Central.
b) Cercanía a la red de fibra óptica.
c) Oficinas con capacidad para 90 puestos de trabajo.
d) Ubicación tal que permita la fácil accesibilidad de los funcionarios que llegan por medio del transporte público.
e) Que tenga estacionamiento para una buena cantidad de vehículos (mínimo 8 unidades), debido a la necesidad diaria que tenemos al dejar los vehículos de la institución estacionados en la calle".

2. Que la Dirección de Apoyo Logístico por Memorándum DAL Nº 75/215 de fecha 10-06-2015, expresa cuanto sigue:

"En atención al Informe de le Dirección General de Obras con respecto a la capacidad de Edificios de la Institución para albergar a funcionados de la institución, se presenta el siguiente análisis:

Detalle de Gastos realizados por "Alquileres" desde el 2011

Desde el año 2011 el Ministerio del Interior ha tenido la necesidad de alquilar inmuebles para albergar a diferentes funcionarios de dependencias de la institución.

Durante el año 2011, el importe pagado fue de Gs. 90.900.000 para el arriendo de oficinas para la Dirección de Inteligencia.

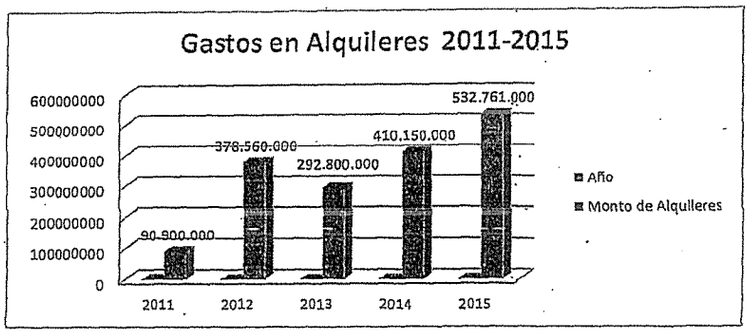
Para el año 2012, ése importe fue triplicado, pasando a Gs, 378,560,000, para cubrir las necesidades de espacio físico de las Direcciones de: Apoyo Logístico, Dirección de Relaciones Internacionales, Dirección de Obras, Dirección de Auditoría, Secretaría General — Archivo, Dirección de Tecnología y Comunicación — Departamento Técnico Dirección de Gestión del Talento Humano — Departamento de Personas, División de Suministros, etc. Igualmente, fue necesario contratar los servicios de una empresa para la guarda y custodia de documentos de la Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones y Secretaría General.

En el año 2013, el importe abonado en concepto de Alquileres se redujo a Os. 292.800.000 debido a la cancelación de 2 contratos de alquileres.

Durante el año 2014, el importe abonado en el rubro alquileres fue de Gs. 410.150.000, debido a la necesidad de aumentar la superficie de oficinas, ante los arreglos que son necesarios en el Edificio ubicado en Estrella y Montevideo.

Para el 2015 la proyección estimada dé gastos en concepto de Alquileres es de Os. 539.376.000.

El gasto total en concepto de alquileres desde el año 2011 a diciembre de 2015, asciende a Gs 1.705.171.000. El promedio anual de gasto fue de Os. 341,034.200.



En atención a los datos contenidos en el informe que presentara la Dirección de Obras, conforme a su Memorando DDO N° 066/2015 de fecha 08/06/2015, que entre otros aspectos señalaba cuanto sigue: "...Bajo estas circunstancias, considerando el excesivo número de alquileres que se tiene actualmente con los inconvenientes que trae la dispersión de los funcionarios; y principalmente, de las condiciones de hacinamiento que tienen diversas oficinas, entendemos conveniente sugerir salvo mejor parecer, la búsqueda de algún edificio cercano a la zona que pueda albergar aproximadamente a unos 90 funcionarios. De manera a ir centralizando en un solo lugar las oficinas alquiladas y evitar desde ya las complicaciones de pérdida de tiempo de funcionados cuando se trasladan a reuniones, trámites entre direcciones, etc..., corresponde realizar la búsqueda de un inmueble que tenga las características señaladas por la Dirección de Obras del MDI, cuales son:

• Debe ubicarse en las cercanías de la sede central.
• Cercanía de la red de fibra óptica.
• Oficinas con capacidad para 90 puestos de trabajo
• Ubicación tal que permita la fácil accesibilidad de los funcionarios que llegan por medio de transporte público.
• Que tenga estacionamiento para una buena cantidad de vehículos (mínimo 8 unidades), debido a la necesidad diaria que tenemos al dejar los vehículos de la institución estacionados en la calle".

En base a lo expuesto, solicito el visto bueno de la Dirección General de Administración y Finanzas, a efecto de Proceder a la búsqueda del Edificio que reúna las condiciones señaladas.

199

3. Que la Dirección de Apoyo Logístico por Memorándum DAL N° 75/215 de fecha 10-06-2015, expresa cuanto sigue :

En atención al Informe de la Dirección General de Obras y al Memorándum DAL N° 74/2015, procedimos a la búsqueda de Edificios en el área cercana a la Institución que tenga las características señaladas para albergar a funcionarios de la institución.
Procedimos a buscar inmuebles conforme a los criterios señalados, lo cual nos resultó bastante difícil, en especial con el criterio de cercanía a la sede central del Ministerio del Interior, luego que tenga la capacidad para albergar a más de 90 funcionarios.
En este sentido, hemos encontrado una propiedad ubicada sobre la Calle Chile 71.9, casi Eduardo Víctor Haedo. El citado edificio se encuentra disponible para su adquisición no así para alquiler.
En comunicación con los propietarios, éstos señalaron que la Finca con Cta. Cte. Catastral N° 11-062-15, se encontraba en muy buenas condiciones y libre de todo gravamen para su adquisición. El monto inicialmente ofertado asciende a la suma de Gs. 6.500.000.000. Hemos verificado la propiedad encontrando oficinas de primer nivel, distribuidas en 4 pisos para más de 120 personas, una terraza y un subsuelo con estacionamiento para 10 vehículos. Las mismas cuenta con mamparas divisorias de buena calidad, blindex, baños sexados, aire acondicionado central así como individuales, sistema completo de evacuación contra incendios, fibra óptica con acceso a la Red Metropolitana, conexiones de energía eléctrica, redes y/o internet, un ascensor y otras prestaciones. Véase Anexo Fotográfico.
En consecuencia, procedimos a realizar un análisis del costo de oportunidad de proceder a la adquisición del mismo, comparado con seguir alquilando inmuebles para oficinas.

Detalle de Gastos Periodo 011-2015

Año	*Monto de Alquileres*
2011	*90.900.000*
2012	*378.560.000*
2013	*292.800.000*
2014	*410.150.000*
2015	*532.761.000*

Desde el año 2011 hasta la proyección de gastos al cierre del 2015, la Institución ha desembolsado la suma de Gs. 1.705.171.000 en concepto de alquileres.
Realizando una proyección de los gastos actuales más un ajuste del 5% anual1 en el monto total de los alquileres pagados por la Institución, surge lo siguiente:

		Ajustes	
Año	*Monto Alquileres*	*5%*	*Alquiler + Ajustes*
1	*532.761.000*	*26.638.050*	*559.399.050*
2	*559.399.050*	*27.969.953*	*587.369.003*
3	*587,369.003*	*29.368.450*	*616.737.453*
4	*616.737.453*	*30.836.873*	*647.574.325*
5	*647.574.325*	*32.378.716*	*679.953,042*
6	*679.953.042*	*33.997.652*	*713.950.694*
7	*713.950.694*	*35.697.535*	*749.648.228*
8	*749.648.228*	*37.482.411*	*787.130.640*
9	*787.130.640*	*39.356.532*	*826.487.172*
10	*826.487.172*	*41.324.359*	*867.811.530*
			7.036.061.135,

Estimación realizada de ajustes al monto de los contratos anuales suscritos, conforme a un promedio de variación del IPC.
Es de señalar igualmente, que este monto iría en aumento con el crecimiento proyectado de nuevas dependencias para la Dirección General del Sistema 911, Unidad Ejecutora de Proyectos, Dirección de Obras, Dirección de Anticorrupción, etc...
De realizarse la operación de Adquisición, el Ministerio del Interior tendría el retorno de la inversión en menos de 10 años.
Actualmente; tenemos disponibilidad en el nivel de Inversiones, correspondiente a varios rubros, que pueden ser reprogramados a fuente de financiamiento FONACIDE.
Esta Dirección de Apoyo Logístico, en atención a lo señalado por la Dirección de Obras y la autorización de búsqueda de alternativas dada por la Dirección General de Administración y Finanzas, recomienda, salvo mejor parecer, iniciar los trámites para

la adquisición del citado inmueble, atendiendo a que constituye una oportunidad Única de inversión versus gastos en los cuales necesariamente debemos incurrir; significando también un ahorro para el Estado Paraguayo a futuro.
Con ello estaríamos teniendo en cuenta los criterios señalados por la Dirección de obras, brindando comodidad a más de 100 funcionarios para el desarrollo de las tareas, buena ubicación (cerca de la sede central), acceso a la red metropolitana (fibra óptica) e incluso estacionamiento pare 10 vehículos".

4. Obra en antecedentes el informe de Avaluación del MOPC de fecha agosto 2015 que resume:

	Descripción	*Superficie*	*Precio total*
01	*Terreno*	*388 m2*	*624.680.000 Gs.*
02	*Total construcciones*	*Global*	*4.827.606.937 Gs.*
		TOTAL	***5.452.286.937** Gs*

GUARANÍES: CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES, DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE.
Obs. No incluye instalación c/Incendio, ni Aire Acondicionado Central.

5. Nota de la Consolidada S.A. de Seguros de fecha 11 de setiembre de 2015, donde adjuntan copias de las facturas de gastos realizados de distintas adecuaciones y la aceptación de negociar el precio de venta en Gs. **6.400.000.000 (Guaraníes seis mil cuatrocientos millones) incluido costos de transferencia y seguro del edificio por 1 año.**

6. Memorándum DUOC Nº 366/15 del 21 de setiembre de 2015 donde se solicita a la Dirección de Obras sobre revisiones de gastos realizados por la propietaria, pertinencia de los mismos y si los mismos aumentan el referencial de la Avaluación del MOPC.

7. Memorándum DDO 147/2015 del 29 de setiembre de 2015 de la Dirección de Obras donde resume:
Monto a ser considerado como adicional a la tasación realizada por MOPC, tanto por mejoras por sistema de aire acondicionado central y sistema contra incendios, con los que cuenta el edificio (A+B) ***Gs. 292.880.000.*** *(Guaraníes Doscientos noventa y dos millones ochocientos ochenta mil).*

8. Que se ha solicitado según Memorándum DUOC Nº 382/15 de fecha 01/10/2015, a la Dirección Financiera la Disponibilidad presupuestaria respectiva. Al respecto la misma expresa por providencia de fecha 09/10/2015 cuanto sigue: *"A los efectos de informar que el Expediente SIME Nº 6234/15 "Transf. De Créditos p/compra de Inmueble", se encuentra en el Ministerio de Hacienda con Proyecto de Decreto p/ firma".*

Documentos del inmueble:

9. Título de propiedad a favor de la Consolidada "Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros" de fecha 09-07-1969, ante Escribano Público Ramón Berdejo, donde consta que la Sra. Luisa Margarita Severo Pettirossi Vda. De Caballero, Alba Rosa Caballero Bauzá de Arévalos y el Dr. Luis Andrés Caballero Bauzá, vendieron y transfirieron a favor del propietario la Consolidada "Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros", el inmueble de referencia.

10. Resolución Nº 1071 D.O.M de fecha 1 – VIII- 86, de aprobación de planos.

11. Resolución Nº 006 D.O.M. de fecha 9 de febrero de 1996, de aprobación de proyecto de prevención contra incendios.

12. Resolución Nº 120 D.O.P de fecha 06 de junio de 2011, de aprobación de Sistema de Prevención contra Incendios de Oficinas de Lujo.

13. Informe de Condición de Dominio de la Dirección General de los Registros Públicos fecha 07/08/15, no consta gravámenes y otros derechos reales sobre el mismo.

14. Informe del Servicio Nacional de Catastro de fecha 30 de setiembre de 2015 con los siguientes datos:
Zona: 11, Manzana: 0062, Lote: 15, Distrito: La Catedral; Propietario: La Consolidada; Finca Nro: 6038; Superfice M2: 387.69.

15. Informe del Departamento de Fiscalización de Prevención Contra Incendios de la Municipalidad de Asunción de fecha 22 octubre de 2015, que en resumen expresa:
"La verificación se realizó con planos de Prevención Contra Incendios Aprobados Res Nº 120\AP/PCI de fecha 06/06/11.

Todos los dispositivos de prevención y seguridad contra incendios se encuentran operativos, se realizó una prueba de los mismos. En el momento de la inspección el edificio se encontraba deshabitado".
Queda en responsabilidad del locatario el mantenimiento del sistema de alarmas y el cambio de extintores en caso de vencimiento"

Que todos los antecedentes que hacen al inmueble se encuentra en copias autenticadas por Escribana Pública Stella Mary Vergara A., por lo que autenticidad de dichos documentos se presume.
En atención a todos los antecedentes mencionados y las justificaciones de las Dependencias técnicas del Ministerio del Interior, corresponde analizar la recomendación de la Dirección de Apoyo Logístico y de la Dirección de Obras sobre la adquisición del inmueble de referencia, y en tal sentido bajo qué procedimiento, conforme al siguiente análisis:

Normativa aplicable:
Constitución Nacional - ARTÍCULO 109 - DE LA PROPIEDAD PRIVADA:
Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.
La propiedad privada es inviolable.
Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.

Ley N° 2051/03 De Contrataciones Públicas. - De la Adquisición de Bienes Inmuebles –
Artículo 43.- PROCEDIMIENTO:
Cuando la adquisición de un inmueble corresponda por razones técnicas o de interés social a un bien que por sus características sea el único idóneo para la satisfacción del fin público, se prescindirá del procedimiento de licitación pública y la máxima autoridad del organismo, la entidad o la Municipalidad, procederá a recomendar la declaratoria de utilidad pública o de interés social para que se inicie el proceso de expropiación, de acuerdo con la Constitución Nacional.
La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado Paraguayo se someterá a las leyes del lugar en que se realice el acto.
Para el trámite de adquisición de inmuebles se estará en lo demás, a lo dispuesto en el reglamento de esta ley

Artículo 33.- CASOS DE EXCEPCIÓN
*Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan: ... **a)** el contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos;... **g)** existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables"*

También el Decreto Reglamentario N° 21909/03 en su Artículo 70 refiere: *"Titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos. La titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos sobre bienes o servicios determinados solo constituirán supuestos de excepción bajo las siguientes condiciones:*

1. *Que la prestación se encuentre amparada legalmente por marca, patente, derecho de autor o derecho exclusivo, de acuerdo con el régimen de los mismos en cuanto a exclusividad y duración.*
2. *Que la necesidad de la Convocante no pueda ser satisfecha igualmente con otros artículos, objeto o productos de distinta clase;*
3. *Que la necesidad de la Convocante únicamente pueda ser satisfecha por el titular de la marca, patente, derecho de autor u otro derecho exclusivo;... ";*

Artículo 72: *Adquisición o locación de bienes por razones técnicas. No podrán invocarse razones técnicas para la adquisición o locación de bienes por el procedimiento de excepción a la licitación pública o licitación por concurso de ofertas, cuando existan en el mercado más de un oferente que pueda satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.*

Fundamentos y Recomendación:
Justificación del pedido de Compra:
Que por Memorándum DDO 066/2015 de fecha 8 de junio de 2015, la Dirección de Obras eleva a la Dirección de Apoyo Logístico, informe sobre capacidad de Edificios de la Institución con relación a la cantidad de funcionarios, y solicita la posibilidad de arrendar un solo inmueble que pueda albergar la cantidad de 90 funcionarios a fin de centralizar las actividades de la Institución, por las complicaciones que acarrea la

196

dispersión de los mismos. Al respecto solicita ciertas características que debe tener el lugar y considerarse algunas recomendaciones, las cuales fueron transcripta en la parte de antecedentes.

A fin de llegar a la conclusión arriba expuesta, el Director de Obras hace un cuadro comparativo sobre la capacidad que "**tendría**" el conjunto de inmuebles pertenecientes al Ministerio del Interior, una vez culminadas las obras que son necesarias para su correcto funcionamiento, para albergar funcionarios. De dicho documento se colige, que de tener culminada las obras tanto en la sede central del Ministerio del Interior como en el Edificio ubicado en la calle Montevideo, y demás sedes, nos encontramos con un déficit de infraestructura para albergar la actual cantidad de funcionarios y más aún, la cantidad prevista según crecimiento de funcionarios que necesitan ciertas Direcciones.

Sobre el punto, es importante aclarar que la sede central del Ministerio está ubicada en Chile esq. Manduvirá de nuestra capital, se encuentra con una obra inconclusa que data del año 2010, la cual se encuentra con la intervención de la Procuraduría General de la República conforme Dictamen A.J. N° 772/2015 de la Dirección Jurídica.

Haciendo estas aclaraciones y teniendo a la vista un lejano resultado sobre la culminación de las obras del edificio central, ya que primeramente se debe resolver la cuestión litigiosa, y aun habiéndose resuelta esta e hipotéticamente haberse culminado la obra, de igual forma estaríamos con un déficit de infraestructura física y necesitaríamos seguir arrendando inmuebles para una cantidad de funcionarios.

Sobre dicha recomendación, la Dirección de Apoyo Logístico elevó el Memorándum DAL 74/2015 de fecha 10-06-2015 donde presenta un análisis sobre el gasto que viene soportando la Institución con respecto a los alquileres de inmuebles para funcionarios. En resumen, según su informe, desde el año 2011 al diciembre de 2015, el total de gasto en concepto de alquiler asciende a Gs. 1.705.171.000 (Gs. Mil setecientos cinco millones ciento setenta y un mil), cuyo promedio anual de gasto en el concepto descripto asciende a Gs. 341.034.200 (Gs. Trescientos cuarenta y un millones treinta y cuatro mil doscientos). Teniendo en cuenta dicha situación y la recomendación de la Dirección de Obras de buscar un solo inmueble que pueda albergar a varios funcionarios, se solicitó el Visto Bueno de la Dirección General de Administración y Finanzas para la búsqueda respectiva.

Al respecto la Dirección de Apoyo Logístico, no encontró un inmueble con las características deseadas para arrendar, pero sí para la venta. En el Memorándum DAL 85/2015 de fecha 22-06-2015, informa sobre las características del inmueble en cuestión y al mismo tiempo realiza un análisis económico sobre el costo de oportunidad con relación a la inversión necesaria conforme precio de venta (Gs. 6.500.000.000) sobre proyección de alquileres. En tal sentido resume que la inversión tendría retorno en menos de 10 años. Concluye recomendando la adquisición del citado inmueble, atendiendo a la importante oportunidad de inversión, a más de tener en cuenta los criterios delineados por la Dirección de Obras, ubicación, acceso a la red metropolitana y estacionamientos y cercanía a la sede central del Ministerio del Interior.

Precio del Bien y Avalúo MOPC
Que primeramente la oferta ascendía a Gs. 6.500.000.000 conforme carta oferta obrante en antecedentes.

Según avalúo realizado por el MOCP en fecha 24 de agosto 2015, el mismo asciendo al monto de Gs. **5.452.286.937** (*GUARANÍES: CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES, DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE).* En el mismo no se tuvo en cuenta las instalaciones de aire central ni instalaciones de prevención contra incendios.

Teniendo en cuenta que el MOPC no tuvo en cuenta dichos sistemas, y teniendo en antecedentes facturas presentadas por la propietaria sobre gastos incurridos para la adecuación de referencia, se procedió a remitir los antecedentes a la Dirección de Obras para que la misma verifique lo mencionado por la propietaria. Al respecto la Dirección de Obras corroboró el gasto de ***Gs. 292.880.000.*** *(Guaraníes Doscientos noventa y dos millones ochocientos ochenta mil).* A más del avalúo realizado por el MOPC.

A fin de darle mayor legitimidad a la situación anteriormente descripta, se volvió a remitir al MOPC para que corrobore las adecuaciones y a la vez le dé valor monetario. La misma contesta conforme Memorándum - DAO N° 223/2015: "*Para las instalaciones de prevención contra incendio y aire acondicionado central y de ventana, el Departamento de Avalúo no cuenta con técnicos especializados para la avaluación de los mismos motivo por lo cual no se considerado dentro del evalúo".*

195

Teniendo en cuenta lo mencionado por el MOPC, se toma en cuenta el valor dado por la Dirección de Obras del Ministerio del Interior, por lo que el valor del Edificio según avaluó de MOPC + lo considerado por la Dirección de Obras sobre PCI y sistema de aire, da el siguiente
cálculo:

5.452.286.937
292.880.000
5.745.166.937

Que atendiendo al cálculo descripto se solicitó al propietario reducir el monto del precio, **aceptando este reducir a Gs. 6.400.000.000, mencionando que en ese precio incluyen todos los gastos de transferencia y el seguro de edificio por un año.**

Por lo tanto al cálculo anterior habría que sumarle los gastos de transferencia respectiva, honorarios y el seguro por un año que ofrece el propietario, incluidos en su precio de venta. Ante estos gastos no tenidos en cuenta en la avaluación respectiva, se estaría llegando a un precio referencial de Gs. 6.000.000.000 (Seis mil millones de Guaraníes), por lo que el precio de venta estaría muy cerca, al precio de referencia estimado.

Cuestión Legal:
Conforme a la Normativa aplicable sobre la adquisición de inmuebles encontramos que en la **Constitución Nacional, artículo 109 "De la Propiedad Privada",** el mismo se prevé que por cuestiones de utilidad pública e interés social se admite la expropiación, cuestión la cual debe estar determinada en cada caso por LEY. Que si bien esta disposición requiere una LEY que determine el interés social y la utilidad pública, generalmente se dan en casos en donde el Estado por su poder de soberano priva a una persona de la titularidad de un bien inmueble o de un derecho, a cambio de una indemnización. En la expropiación generalmente el titular del bien no tiene el ánimo de desprenderse del mismo y el Estado por el poder excepcional conferido en la Constitución y la LEY que determina la utilidad pública, procede a expropiar, sacar, privar, al titular de su derecho a cambio de una indemnización.

Entendemos este procedimiento como considerablemente complejo además de incierto, por el tiempo que pueda llevar conseguir que por una LEY determine la utilidad pública, y todo el desgaste que el proceso legislativo conlleva.

Ante tal situación se cree conveniente aplicar lo dispuesto en el **Art. 33 inc. a) y g) de la Ley 2051**, atendiendo a que conforme se puede verificar en antecedentes, no existe otro inmueble que esté a la venta en la zona de cercanía a la sede central de Ministerio que cumpla con las condiciones recomendadas por la Dirección de Obras, por lo que ante este escenario sería inútil realizar un llamado abierto para la adquisición de inmueble con las características estudiadas ya que no habría otra oferta que pueda satisfacer las necesidades de la convocante.

Así mismo la titularidad del derecho está determinada por el título de propiedad del dueño, y El Ministerio del Interior, como sujeto de derecho público, puede comprometerse contractualmente a adquirir el inmueble por el pago del precio justo determinado, pudiendo así satisfacer su necesidad en tiempo y forma.

Recomendación
Que habiendo analizado las recomendaciones tanto de la Dirección de Apoyo Logístico, como de la Dirección de Obras sobre la solicitud de adquisición del inmueble de referencia, y teniendo en antecedentes los documentos mencionados, y visto que no existe otro bien en la zona que pueda satisfacer la necesidad de la Convocante, según explicaciones expuestas, estaría justificado el pedido de adquisición respectiva.

Que ante tales consideraciones de hecho y derecho, esta UOC considera que se hayan justificados los motivos para la adquisición del inmueble **ubicado en Calle Chile 719 entre Víctor Haedo y Humaitá, identificado con la Cta.Cte.Ctral Nº 11-0062-15-00**, conforme solicitud e informe de las dependencias técnicas respectivas.

Por tal motivo, previo dictamen legal correspondiente sobre la cuestión planteada, correspondería que el Sr. Ministro acredite la excepción para la adquisición del inmueble determinado **ubicado en Calle Chile 719 entre Víctor Haedo y Humaitá, identificado con la Cta.Cte.Ctral Nº 11-0062-15-00**, según lo expuesto en el Artículo 33 incisos a) y g) de la Ley 2051/03 y su Decreto reglamentario, y se autorice a la UOC a realizar los trámites necesarios para la adquisición del bien de referencia.

Por último, si bien obra en antecedentes la Inspección realizada por el Departamento de PCI de la Municipalidad de Asunción sobre la instalación de equipos de prevención contra incendios, expresando: "*Todos los dispositivos de prevención y seguridad contra incendios se encuentran operativos*", en el caso de adquirirse el inmueble de referencia, y previa a la ocupación del mismo, se deberá traer a la vista la Resolución de Habilitación del Edificio respectivo, de ser pertinente.

Es mi Dictamen, salvo mejor parecer.

Abg. Luis Fernando Basualdo G., Director
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones

194