MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 120/2021
Asunción, 18 de octubre de 2021

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 03/2021 "ALQUILER DE OFICINA PARA EL INSTITUTO TÉCNICO SUPERIOR DEL MDP - PLURIANUAL" CON ID N° 402.221.----------

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- ✓ La Resolución MDP N° 159 /2021 de fecha 25 de febrero de 2021, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2021.
- ✓ Resolución DNCP N° 1494/2018 del 25/04/2018, por la cual se reglamenta el proceso de locación y renovación de Locación de Bienes inmuebles establecidos en el Artículo 44° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 458/2012.
- ✓ La Resolución DNCP N° 2113/ 2021 del 18/05/2021, por la cual se reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el artículo 44 de la Ley 2051/2003 "de Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018.
- ✓ Poder Especial para Gestiones Administrativas, otorgada por la firma "PALAZZO DEL CIELO" S.A. con Ruc N° 80058908-4 a favor de la Señora ELIANE HARDER FEHR con Cedula de Identidad N° 4.179.689.
- ✓ Contrato de Administración del Edificio Aura Paraguay otorgada por la firma ASUNCIÓN PROSPERTIES S.A. CON Ruc

Abog. Liz Maria Ibarra S.
Asesora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

N° 80087800-0 a favor de la firma PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc N° 80058908-4.

- ✓ El Memorando D.G. N° 75/2021 de fecha 14 de Setiembre del 2021 de la Dirección de Gabinete del MDP por la cual se solicita el llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Asunción del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.

- ✓ El Memorándum D.A.S. N° 335/2021 de fecha 8 de octubre de 2021 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita de conformidad con la Dirección de Gabinete el llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Asunción del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.

- ✓ El Memorando D.O. de fecha 07 de octubre del 2021 de la Dirección de Obras del MDP por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica de Sede Determinada - MDP Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.

- ✓ Formulario de Análisis de Costo - Beneficios elaborado por el Director Administrativo Sr. Víctor Galeano.------

- ✓ El Memorándum D.G.A.F. N° 798/2021 de fecha 08 de octubre de 2021 por el cual remite a la UOC el pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes.

- ✓ El Memorándum D.P. N° 356/2021 de fecha 14 de octubre de 2021 del Departamento de Presupuesto por el cual cumple en informar que a la fecha se cuenta con disponibilidad para cumplir con el requerimiento para el presente ejercicio fiscal.

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 335/2021 de fecha 8 de octubre de 2021 a la Dirección General de Administración y Finanzas y este a su vez por Memorando N° 798/2021 de fecha 08 de octubre de 2021 por el cual solicita el llamado de alquiler del local para la Sede en la ciudad de Asunción del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública en dicho Memorándum remite la Carta oferta presentada por la Señora ELIANE HARDER FEHR con Cedula

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Encargada
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

de Identidad N° 4.179.689 en representación de la firma PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc N° 80058908-4 administrador del inmueble ubicado en la ciudad de Asunción.

La solicitud cuenta con el Visto Bueno de la Dirección de Obra cuyo informe técnico fue remitido en fecha 07 de Octubre de 2021 y de la Dirección Administrativa.

Por lo cual se da curso al pedido de Locación de inmueble determinado para la sede del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

Según el dictamen justificativo del por qué el presente inmueble es **EL ÚNICO QUE SE ADECUA** satisfactoriamente a las necesidades de la institución parte de la ubicación y la selección de inmueble parte del Departamento de Administración de Sedes el cual manifiesta: Que la URGENTE NECESIDAD de contar con un espacio físico para la formación del Instituto Superior de la Defensa Pública y la Biblioteca, de forma a ayudar a la formación personal y profesional de los funcionarios. La propuesta de alquiler en cuanto a canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona en la cual se sitian otros locales ofertados para alquiler de inmuebles, además de considerarse accesible tomando en consideración la estrategia y accesibilidad de ubicación del inmueble, contando con los servicios básicos necesarios y podría ser monitoreado dentro del Edificio de la Sede Administrativa, pues la misma sería en el mismo edificio donde funciona la Sede Administrativa del Ministerio de la Defensa Pública sito en Aviadores del Chaco N° 2462 Edificio Aura, en el sexto piso el cual dispone con un área de estacionamiento de 3 lugares en el subsuelo y 1 en la planta baja, además de lo anteriormente mencionando, se puede constatar por el informe de la Dirección de Obras que el local cuenta con todos los servicios Básicos de energía eléctrica y sistema de agua corriente en buenas condiciones, que el mismo posee la capacidad de albergar a funcionarios y usuarios, dispone de condiciones óptimas de ventilación e iluminación natural y se encuentra en una ubicación privilegiada, dejando en claro que no existen otros inmuebles ofrecidos que cumplen y satisfagan plenamente las necesidades del Ministerio de la Defensa Pública, el inmueble ofertado por la Señora ELIANE HARDER FEHR con Cedula de Identidad N° 4.179.689 en representación de la

Abog. Liz Carolina Ferreira S.
Encargada de Contrataciones
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Defensa Pública

firma PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc N° 80058908-4 administrador del inmueble ubicado en la ciudad de Asunción - Edificio Aura - Sexto piso, **ES EL ÚNICO QUE SE ADECUA** a las necesidades del Ministerio de la Defensa Pública, tanto en precio, espacio, comodidad, ubicación y estructura a fin de ser utilizado como Sede en la ciudad de Asunción del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.----------

UBICACIÓN

El edificio está ubicado en el mismo edificio donde funciona la Sede Administrativa del Ministerio de la Defensa Pública, específicamente en el piso sexto del Edificio Aura sito en la Avenida Aviadores del Chaco N° 2462 de la ciudad de Puerto Asunción, por lo cual cumple con todas las necesidades y se encuentra prácticamente dentro de la actual Sede Administrativa del MDP, el cual nos da un amplio margen de comodidad en relación al trabajo entre las diferentes direcciones de la institución con el Instituto Técnico el cual tiene como finalidad la formación personal y profesional de los funcionarios.

La posición inmejorable y estratégicamente visible, en la ciudad de Asunción que nos brinda el presente inmueble dan la solvencia necesaria para que el inmueble que se encuentra ubicado sobre la Avda. Aviadores del Chaco N° 2462 de la Ciudad de Asunción -Edificio Aura - Sexto Piso, propiedad administrada por la firma PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc N° 80058908-4, el inmueble seleccionado para el presente proceso el cual cuenta con:

- **Cuenta Catastral N° 14-0335-45**

El Edificio con áreas distribuida de la siguiente manera:

. Superficie de edificación: 300 **m2**
. Superficie del terreno: **1.596,54 cm2**

Cuenta con Resolución N° 236 de fecha 4 de agosto POR LA CUAL SE APRUEBAN LOS PLANOS DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN CON Cuenta Catastral N° 14-0335-45, por lo tanto se constata documentalmente que

Abog. Liz [illegible] Ibarra S.
[illegible] Dirección de Contrataciones
[illegible] Ministerio de la Defensa Pública

edificio fue verificado y aprobado por la Municipalidad de Asunción.

El edificio cuenta con condiciones de salubridad en cuanto a la ventilación e iluminación natural, posee la capacidad necesaria para albergar cómodamente a los funcionarios y a los usuarios del Servicio de la Defensa Pública.

Costo beneficio

El **costo- beneficio** entre alquilar y adquirir un inmueble en la ciudad está sujeta a la disponibilidad presupuestaria de la institución (la institución no cuenta con presupuesto para construir una sede propia en dicha localidad), además de la necesidad inmediata de contar el MDP con una sede para asistir a los usuarios y funcionarios de la defensa pública. La construcción de una sede propia está sujeta al plan de crecimiento edilicio del MDP que requiere un tiempo aproximado de dos años (gestión de terreno, desarrollo del proyecto, llamado a licitación y la construcción de la obra).

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble con disponibilidad y características similares al propuesto que pueda satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento de la Sede del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.

La propuesta de alquiler en cuanto al canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondiente a la zona en la cual se sitúan otros locales ofertados para alquiler de inmuebles, además de considerar accesible tomando en consideración la estrategia y accesible ubicación contando con los servicios básicos necesarios, se adjunta precio promedio de la zona.

El Propietario cuenta con las documentaciones de la propiedad como ser título del inmueble y demás documentaciones exigidas para contratar con el estado.

El inmueble será de uso exclusivo del Ministerio de la Defensa Publica específicamente para Sede del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública.

Cabe mencionar que el Artículo 44° Disposiciones Generales de la ley N° 2051/03 dispone:

Abog. Luis Carlos Ibarra S.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

"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 público; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a lo cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

Analizada la documentación correspondiente del inmueble seleccionado, con respecto a los gravámenes y restricciones que afecten el derecho de uso o goce temporal del mismo y Anotaciones de medidas cautelares, se observa lo siguiente:

Documentación Proveída	**OBSERVACIONES**
certificado de informe de condiciones de dominio del Inmueble propiedad de la FIRMA ASUNCIÓN PROPERTIES S.A. CON RUC. Nº 80087800	No posee gravámenes ni impedimentos Según documento registró público. Contrato de Administración del Edificio Aura Paraguay otorgada por la firma ASUNCIÓN PROSPERTIES S.A. CON Ruc Nº 80087800-0 a favor de la firma PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc Nº 80058908-4.

Se constata, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Asunción realizada por el periodo 02-2021 según factura Nº 41-0241754-9, del inmueble que es propiedad de la firma ASUNCIÓN PROSPERTIES S.A. CON Ruc Nº 80087800-0 y administrada por la firma PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc Nº 80058908-4, no presenta deuda con el municipio sobre el inmueble mencionado cumpliendo con todos los pagos correspondientes.

Una vez realizada el análisis correspondiente a las prohibiciones establecidas en el Art.40, inc. . "a" y "b" de la Ley N° 2051/03, verificado en el Portal Único de Gobierno, (Secretoria de lo Función Pública - Consulto de ser o no Funcionario/o Publico/o), la propietaria del inmueble ofertado, no se encuentran dentro de las inhabilidades establecidas Dentro del Art. 40 y sus incisos. Tal como se observa en el siguiente detalle:

- la Señora ELIANE HARDER FEHR con Cedula de Identidad Nº 4.179.689 no es funcionaria pública, no encontrándose dentro de las inhabilidades establecidas en el art. 40 y sus inc.

Abog. Ibarra S.
Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Se observa que la Señora **ELIANE HARDER FEHR** con Cedula de Identidad N° 4.179.689, ha remitido la **"Declaración Jurada de Bienes y rentas, Activos y Pasivos"** ante la Contraloría General de Republica", cumpliendo así con el sujeto obligado dentro del marco de la Ley N° 6355/19.

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO **N° 03/2021 "Alquiler sede del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública - Plurianual con ID. 402.221,** conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP 2.113/21 de fecha 18 DE Mayo de 2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018; la carta Oferta de fecha **15 de Setiembre de 2021;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 335/2021 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 08 de octubre** y el detalle del inmueble a ser arrendado a continuación:

Item	Propietario y/o Adm. Ruc	Código de Catalogo	Descripción	Padrón y/o Finca	Domicilio distrito Localidad	Cantidad (meses)	Unidad de medida	Costo unitario (iva incluido)	Costo total (iva incluido)
1	PALAZZO DEL CIELO S.A. con Ruc Nº 80058908-4	80131502	Alquiler de sede del Instituto Técnico Superior de la Defensa Pública	Cta. Cte. Ctral. Nº 14-0335-45	Avda. Aviadores del Chaco Nº 2462 de la Ciudad de Asunción – Edificio Aura – Sexto Piso	36	mensual	15.000.000	540.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual, es decir afectaría los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024. El contrato de locación será suscripto por el término de 36 (treinta y seis) meses por un monto total de Gs. 540.000.000.- (Guaraníes quinientos cuarenta millones).----------

Abog. Liz Mariel Ibarra S.
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe y en base a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen Favorable, para la realización del "Procedimiento de Contratación de Locación de inmueble determinado para la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 03/2021 "ALQUILER DE OFICINA PARA EL INSTITUTO TÉCNICO SUPERIOR DEL MDP - PLURIANUAL" CON ID N° 402.221, salvo mejor parecer.

Asunción, 18 de octubre de 2021

PODER JUDICIAL ★ MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA ★ REPÚBLICA DEL PARAGUAY
UOC

Abg. Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones