DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /002/2017.

Descripción de la Contratación: ADQUISICIÓN DE INMUEBLE POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN SOLICITADA POR LA DIRECCIÓN DEL PROGRAMA TEKOHA DE LA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL.

El que suscribe, en su carácter de Director de la Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar por acreditada la Contratación por Vía de la Excepción para la "Adquisición de Inmuebles", solicitada por la Dirección del Programa Tekoha de la Secretaría de Acción Social, manifiesta cuanto sigue:

Que, la Dirección del Programa Tekoha, mediante el Memorándum N° 820/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, bajo la Dirección del Arq. Antonio Boselli, solicita a través de la Dirección General de Administración y Finanzas el inicio del Llamado de Adquisición por Vía de la Excepción del siguiente Inmueble:

Nº Ítem	FINCA MATRIZ	PADRON / CTA CTE CATASTRAL	DISTRITO
1	185	27/0373/13, 27/0373/12, 27/0373/11, 27/0373/10, 27/0373/09, 27/0373/08, 27/0373/07, 27/0373/06, 27/0372/16, 27/0372/17, 27/0372/18, 27/0372/19, 27/0372/20, 27/0372/21, 27/0372/23, 27/0372/24, 27/0372/02, 27/0372/03, 27/0372/04, 27/0372/05, 27/0372/06, 27/0372/07, 27/0372/08, 27/0372/09, 27/0372/10, 27/0372/11, 27/0372/12, 27/0372/13, 27/0372/14, 27/0372/15, 27/0371/15, 27/0371/16, 27/0371/18, 27/0371/19, 27/0371/20, 27/0371/21, 27/0371/01, 27/0371/03, 27/0371/04, 27/0371/05, 27/0371/07, 27/0371/08, 27/0371/09, 27/0371/10, 27/0371/11, 27/0371/12, 27/0371/13, 27/0371/14, 27/0370/13, 27/0370/14, 27/0370/16, 27/0370/18, 27/0370/05, 27/0370/06, 27/0370/07, 27/0370/09, 27/0370/10, 27/0370/12, 27/0369/11, 27/0369/12, 27/0369/09, 27/0369/08, 27/0369/07, 27/0369/02.	YPANE.

Que, el marco legal interno aplicable para la adquisición de inmuebles en el ámbito del Programa Tekoha, está determinado en la **Resolución SAS Nº 1331/2016 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NÚCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKOHA" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 945/2015"**, en las normativas que transcribimos más abajo:

Artículo 7º. CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES VIA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN.A los efectos de la implementación del proceso de adquisición de los inmuebles necesarios para la constitución de territorios sociales, la instancia ejecutora del Programa Tekoha deberá verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones: Los inmuebles ofertados a dicho efecto, deberán contar con al menos 80% de ocupación efectiva y con al menos 60 % de construcción estable (material no descartable). Dicha ocupación deberá estar constituida por grupos familiares y personas en situación de pobreza o pobreza extrema.
Asimismo, los inmuebles deberán cumplir con las condiciones ambientales para su habitabilidad en un 100 %, conforme a las normas ambientales vigentes y certificadas por la Secretaría del Ambiente - SEAM. La superficie mínima de los inmuebles será de 1 hectárea y la máxima de 10 hectáreas, excepcionalmente según la necesidad, se podrá adquirir inmuebles inferiores a 1 hectárea o hasta 20 has., mediando justificación o fundamentación por parte del Programa Tekoha. La ocupación deberá responder a un proyecto de loteamiento, de conformidad a las leyes y normas municipales vigentes o a un plano de fraccionamiento aprobado, según sea el caso. Para los casos de ofertas de propiedades loteadas con plano aprobado definitivamente y catastrados, o lotes de inmuebles ya inscriptos en el Registro Público con sus respectivos números de finca o matrícula, deberán tener el 100% de ocupación 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. Caso contrario, sólo se podrán adquirir los lotes con ocupación efectiva por personas o familias que reúnan las condiciones socioeconómicas mencionadas y serán excluidas de la compra aquellos lotes de inmueble cuyos/as ocupantes no cumplen con dicho requisito. Cuando la cantidad de familias y personas interesadas en acceder a un lote, superen la capacidad de ocupación de un inmueble adquirido poligonalmente por la SAS, podrán adquirirse lotes individuales, cuyas medidas mínimas deben ser de 360 mts2 en lo posible colindantes o cercanos al inmueble mencionado. La misma circunstancia podrá aplicarse para los casos de compra de propiedades loteadas, de conformidad a lo expuesto en este mismo artículo. Para éstos casos, el Programa Tekoha solicitará la adquisición de los inmuebles bajo la modalidad de contratación por la vía de la excepción.

Artículo 9º. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA TERRITORIOS SOCIALES. El Programa TEKOHA, mediante informes técnicos calificados, verificará el cumplimiento de las siguientes condiciones:-El inmueble cumple con las condiciones ambientales para su habitabilidad en un 100%, conforme a las normas ambientales vigentes y certificadas por la SEAM.-El inmueble cumple con las condiciones físicas, resultantes de verificaciones en gabinete e 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. -Las personas interesadas cumplen con las condiciones sociales, resultantes de la verificación y de las herramientas a ser determinadas por el Programa.

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /002/2017.

Artículo 10º. TASACIÓN DEL INMUEBLE PARA SU ADQUISICIÓN POR LA VÍA DE EXCEPCIÓN.

El/la propietario/a de un inmueble afectado por una ocupación de hecho, deberá comunicar nota mediante, las condiciones para ofertar su propiedad, consignando en la misma los datos del inmueble y el valor del mismo.

El precio del inmueble a ser ofertado en ningún caso podrá sobrepasar el valor resultante de la tasación realizada por las Instituciones Oficiales competentes.

En caso de que el precio establecido por el/la propietario/a sea menor al monto resultante de la tasación, se determinará como precio final del inmueble lo solicitado por el/la propietario/a.

En todos los casos deberá asegurarse las mejores condiciones a favor de la Institución y los/as destinatarios/as del Programa.

En caso de incremento de la oferta, dentro del año previo a la Tasación del Inmueble; dicho incremento no será considerado para la determinación del precio final.

El/la propietario/a del inmueble deberá formalizar nota mediante, la aceptación del precio final del inmueble conforme a los parámetros establecidos precedentemente.

Artículo 11º. DOCUMENTOS REQUERIDOS A LOS/AS OFERENTES: **a)** Dos copias autenticadas de cédula de identidad del/la propietario/a y su cónyuge en su caso o de los/as representantes legales en caso de personas jurídicas. **b)** Documento que acredite la representación debidamente inscripto en los registros. **c)** Dos copias autenticadas del Título de Propiedad del inmueble. **d)** Plano e informe pericial original del inmueble, geo-referenciado, con Coordenadas UTM y dos copias autenticadas de dicha documentación. **e)** Constancia de no ser contribuyentes de los/las propietarios/as o Certificado de cumplimiento tributario, expedidos por la Sub Secretaría de Estado de Tributación (SET) del Ministerio de Hacienda. **f)** Comprobante del pago del Impuesto Inmobiliario al día. **g)** Informe de Condiciones de dominio expedido en el año de su presentación. **h)** Informe de catastro respecto a la superficie, finca, padrón y propietario/a, expedido en el año de su presentación. **i)** Imagen satelital de la zona (impresa en colores). **j)** Anteproyecto de loteamiento del inmueble, conforme a las normativas legales vigentes a nivel nacional y municipal si el inmueble es poligonal. **k)** Fotografías del entorno del inmueble. **l)** Certificado de localización municipal del inmueble ofertado, expedidos en el año de su presentación ante la SAS. **m)**Constancia institucional del Municipio, la Gobernación o la SEAM de que las propiedades ofertadas no están comprendidas dentro de los territorios declarados de interés turístico, reservas naturales o afines, que se encuentran bajo manejo ambiental reglado por leyes nacionales, departamentales y municipales, expedidas en el año de su presentación ante la SAS.

ANALISIS LEGAL Y TECNICO DE LA U.O.C.

Que, respecto al cumplimiento de las condiciones técnicas para la adquisición de inmuebles en el marco del Programa TEKOHA, el Informe de Verificación Físico Ambiental compuesta por la Planilla de Calificación Provisional Físico Ambiental suscripto por el Ing. Amb. Quintín Giménez y el Sr. Julio Marecos, funcionarios de la SAS y de la DEFAI de la SEAM respectivamente, concluye que ***"los lotes ofertados son aptos ambientalmente para su habitabilidad".*** Propietario: Yerutí Kemper, Finca Nº 185, Distrito de Ypané.

Que, el Informe de Verificación Física de las Medidas y Linderos realizado por el Departamento de Infraestructura de la Dirección Programa Tekoha de la SAS, suscripto por la Ing. Geog. Rosana Benítez técnica del Dpto. de Infraestructura, concluye que ***"el polígono individualizado como Finca Nº 185 del distrito de Ypané reúne las condiciones físicas de medidas y linderos".***

Que, el Informe de Verificación de Componente Social –Ocupación, correspondiente al Territorio Social "San Diego" ubicado en el distrito de Ypané, elaborado por la Técnica Social del Programa Tekoha, Lic. Karina González, concluye: "***Conforme al informe que antecede, teniendo en cuenta lo contemplado en la resolución mencionada, lo resultante de la verificación in situ y tras realizar el análisis de los datos obtenidos por la verificación, se puede concretar que el territorio, a la fecha de la verificación, en lo que respecta al tipo de construcción estable cumple con los requisitos sociales establecidos en el Programa Tekoha. En cuanto al porcentaje de ocupación efectiva, los lotes con ocupación efectiva son los que califican para la adquisición a ésta fecha de verificación***"…///…; configurándose a partir de esta información la "condición de ocupación de un inmueble", con probabilidad de proceder al proceso de adquisición y posterior regularización del territorio social.

Que, el Informe de Verificación de Componente Social - nivel socio económico correspondiente al Territorio Social "San Diego" ubicado en el distrito de Ypané, suscripto por el Técnico del Dpto. de Gestión Social Carlos Sosa y el Sr. Emilio Franco, Jefe del Dpto. de Banco de Tierras concluye: ***"…luego del estudio socio-económico realizado, todos los pobladores que ocupan efectivamente el inmueble, han calificado."***

Que, la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Acción Social mediante el Dictamen Nº 141/2017-Expediente Nº 132/2017 suscripto por la Abg. Gladys Dahiana Servín, concluye: "***en consideración a todo lo expuesto y a los documentos e informes obrantes en el expediente, recomiendo dar curso favorable a lo solicitado por la Dirección del Programa TEKOHA para la prosecución de los trámites que correspondan en el marco de la adquisición de los inmuebles antes individualizados, salvo mejor parecer".*** El mencionado dictamen cuenta con el Vº Bº de la Directora de la Dirección de Asesoría Jurídica, Abog. María Galván del Puerto y del Jefe del Dpto. de Dictámenes y Contratos, Abog. Héctor Fernández.

Ab. Carlos C. Martínez
U.O.C.

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES Nº UOC /002/2017.

Que, la tasación del inmueble que nos ocupa, realizado por la Arq. Mirtha de Vargas el Departamento de Avalúo Oficial de la Dirección de Obras Públicas del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en fecha 30 de setiembre de 2015, Exp. MEU Nº 33159/15.

Que, la nota suscripta por el apoderado del propietario del inmueble en la que manifiesta conocer la tasación realizada por el MOPC respecto al inmueble propiedad de su representada y acepta la suma de **G. 1.447.156.314, correspondiente a 64 lotes.** Aquí, cabe aclarar que las superficies detalladas en el cuadro de valuación de inmueble realizado por el MOPC consignan mayor superficie de lo que corresponde, situación que acarrea errores en el sumatorio total. No obstante, a los efectos de la determinación final del precio de inmueble, se han tomado los valores GS/M2, discriminados en el cuadro de valuación de inmueble (pág. 5 de la tasación del MOPC.) y correspondiente a los lotes efectivamente ocupados, según las evaluaciones y calificaciones realizadas por el Programa Tekoha.

Que, según se desprende de los referidos informes técnicos suscriptos por las dependencias competentes del Programa Tekoha y, el dictamen jurídico de la Dirección de Asesoría Jurídica, se ha dado cumplimiento a las exigencias legales y técnicas establecidas en la **RESOLUCION SAS Nº 1331/2016 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NÚCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKOHA" ...///...**

Que, el Art. 33º de la Ley 2051/2003 de Contrataciones Públicas, expresa que: "Las convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin ajustarse a los de la licitación pública o a los de la licitación por concurso de ofertas, en los siguientes supuestos: a) el contrato sólo puede celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titulares de patentes, derechos de autor y otros **derechos exclusivos**, y g) existan razones justificadas para la adjudicación de los bienes por **razones técnicas**"(...).

Que, apreciando lo expuesto en el párrafo anterior, el supuesto de derechos exclusivos es derivado de la situación que sólo el titular del referido inmueble puede cumplir con lo pretendido por esta Convocante, ante la ocupación de su inmueble por parte de la población que subsiste con ingresos por debajo de las líneas de pobreza en los Territorios Sociales, quienes soportan la necesidad básica de vivienda; generándose en consecuencia el supuesto de la existencia de razones técnicas justificadas de adquirir el inmueble que nos ocupa.

Cumplida, entre otras condiciones sociales, el requerimiento de "condición de ocupación estable de un inmueble" y "condición socio económica en los niveles de pobreza y extrema pobreza", para proceder a la adquisición y posterior regularización del territorio social, ya que se ha demostrado, por una parte que el inmueble se encuentra efectivamente ocupado, y por otra, que existe construcción de materiales no descartables que imponen el arraigo de sus ocupantes, generándose en consecuencia, que sólo el titular de dicho inmueble ocupado puede satisfacer la necesidad de los ocupantes, relacionados a regularización legal de su condición, necesidad que la Secretaría de Acción Social pretende atender procediendo a la compra del inmueble, para su posterior regularización mediante la suscripción de contratos que determinan el pago de cuotas por parte de los beneficiarios, para que al momento de la cancelación de las mismas, esta Institución transfiera el dominio del inmueble a los beneficiarios, obteniendo los beneficiarios la condición de propietarios de los mismos.

Por todo lo expuesto precedentemente, es criterio de esta Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones, que los oferentes de éste proceso, y sólo ellos, pueden ofrecer sus inmuebles ocupados, no pudiendo otros satisfacer adecuadamente los requerimientos de esta Convocante, dada la condición de arraigo de los ciudadanos/as en los territorios sociales, siendo categóricamente cumplida la causal establecida en el Art. 72 del Decreto 21909/03.

Fernando de la Mora, Paraguay
31 de mayo de 2017.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL U.O.C

C.P. Carlos César Martínez Sosa, Director
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones
Secretaría de Acción Social – Presidencia de la República