Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 69 /2023

Asunción, 31 de agosto de 2023

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 05/2023 "ALQUILER DE SEDE YBYCUI - PLURIANUAL" CON ID N° 434.749.----------

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Ley N° 4423/11 "Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública";

- La ley 2051/2003 De Contrataciones Pública" sus Decretos y Resoluciones reglamentarias.----------

- La Resolución MDP N° 255 /2023 de fecha 23 de febrero de 2023, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2023.----------

- La oferta presentada en fecha 18 de Agosto de 2023 por el Sr. Víctor Hugo Cáceres Palacio por un inmueble con 304 M2 de metros cuadrados de terreno y 167 m2 Construido ubicado sobre Avda. Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira de la ciudad de Ybycui.----------

- Formulario de Análisis de Costo - Beneficios elaborado y firmado por el Jefe del Departamento de Administración de Sedes firmado por el Abg. Antonio Paredes. ----------

Abog. Néstor Duarte
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- El Memorándum D.A.S. N° 298/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita a la Dirección de Obras un informe de las condiciones técnicas del inmueble ofrecido para la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Ybycui. ----------

- El Memorando D.O. N° 41/2023 de fecha 31 de agosto del 2023 de la Dirección de Obras del MDP por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica de Sede Determinada – Sede del MDP en la ciudad de YBYCUI. ----------

- La Declaración Jurada firmada por el Señor Víctor Cáceres Palacio propietario del inmueble en fecha 18 de agosto del 2023, por el cual certifica que la superficie ofrecida en locación es de 167 m2 de construcción ubicado sobre Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira de la ciudad de Ybycui----------

- El dictamen del Departamento de Administración de Sedes con la descripción del local por el cual informa que el inmueble en cuestión es el único que se adecua a las necesidades institucionales.----------

- El Memorándum D.A.S. N° 299/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita a la Unidad Operativa de Contrataciones la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Ybycui.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- El Memorándum D.G.A.F. N° 1353/2023 de fecha 31 de Agosto de 2023 de la Dirección General de Administración y Finanzas por el cual se remite todos los antecedentes para la solicitud del inicio de llamado para la Sede de Ybycui.

- El Memorándum D.P. N° 310/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 del Departamento de Presupuesto por el cual informa que la disponibilidad presupuestaria, para los años 2023, 2024, 2025 y 2026 se procede a realizar las previsiones de los montos correspondientes y que estarán sujetos a la aprobación del presupuesto institucional de los ejercicios fiscales afectados.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE YBYCUI" CON ID. N° 434.749.----------

CONSIDERACIONES

En virtud a que no se inició el ciclo presupuestario de la Ley N° 7021/22 De Suministros y Contrataciones Públicas, así como tampoco la misma se encuentra reglamentado por parte del MH y la DNCP, procedemos a realizar la presentación del presente proceso con la normativas establecidas para la misma por la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.----------

Que el Ministerio de la Defensa necesita una adecuación técnica y presupuestaria de los inmuebles que como institución se encuentran arrendando, por tal motivo la institución ha decidido rescindir la Locación en la cual funcionaba en La Ciudad de YBYCUI ubicado en la calle Colon casi Julio Cesar Fanego Barrio San José , acción realizada en busca de una ahorro para la institución, así mismo como poder cumplir con

Abog. [illegible] Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

todas las reglas técnicas inherentes al arrendamiento de un inmueble por parte del Estado Paraguayo.-

En fecha 31 de Agosto de 2023 por Memorándum N° 41/2023 la Dirección de Obras remite un informe sobre las capacidades técnicas del inmueble ofertado para la Sede en Ybycui del Ministerio de la Defensa Pública, por lo tanto cumplidos con los requisitos técnicos y la documentación presentada por el oferente el Departamento de Administración de Sedes procede Memorándum N° 299/2023 de fecha 31 de Agosto de 2023 solicitar la realización de un llamado por Locación Determinada de oficinas para el MDP de la ciudad de Ybycui con una vigencia de 36 (treinta y seis) meses y desde del 1° de Setiembre del presente periodo fiscal.----------

Por consiguiente, la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1353/2023 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE YBYCUI" CON ID. N° 434.749, como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por su Propietario. Por un inmueble con 167 M2 de Construcción ofrecida, ubicada en Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira, de la ciudad de Ybycui.----------

Por lo tanto, Damos inicio al llamado determinado de Locación de inmueble, solicitado por el Departamento de Administración de Sedes, para la sede del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de YBYCUI.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor UOC
Ministerio de Defensa Pública

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

Cabe recalcar que, según el informe de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 41/2023 de fecha 31 de Agosto del 2023, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos, Plano de Obras Aprobado y Resolución; Plano de PCI Aprobado y Resolución: además de contar con espacio suficiente para su usufructo (167 m2). Acompañado de la ficha Técnica elaborada por el Ing. Víctor Miranda Delgado, Director de Obras de la Dirección de Obras;

INFORME DE LA DIRECCION DE OBRAS DE ACUEROD A LOS DOCUMENTOS ENTREGADOS "Alquiler Sede Ybycuì"			
Sede Ybycuì			
Items	**Ficha Técnica**	**Cumple/ no cumple**	**Observacion**
	Condiciones Generales		
1	Deberá presentar copia autenticada de los Planos Aprobados por la Municipalidad y Resolución o algún documento similar equivalente para el efecto.	CUMPLE	Presento planos de obra de fecha 30/08/2023, acompaña su resolucion N° 164/2023 donde se visualiza la aprobacion de los planos.-
2	Presentar copia autenticada de los planos de prevencion de incendio aprobados por la municipalidad y Resolucion o algun documento similar equivalente que demuestre que el edificio cuenta con un sistema de PCI aprobado	CUMPLE	Presento planos de PCI de fecha 30/08/2023, acompaña la resolucion N° 164/2023 donde se visualiza la aprobacion de los planos.-
3	El edificio deberá contar con los servicios básicos de energía eléctrica, agua corriente y telefonía (este último no excluyente); todos los servicios deberán estar en buenas condiciones técnicas que permita el uso de las oficinas y los espacios de apoyo.	CUMPLE	Se visualiza en su Carpeta de Oferta la factura de la Ande.-
4	Deberá presentar comprobante de Pago al día de los impuestos municipales (inmobiliarios), tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.	CUMPLE	Presento su facturas de pago de impuesto municipal.-

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Asimismo se remite el Informe que fuera elaborada por el Departamento de Administración de Sedes y que expresa lo siguiente; ***"Debemos destacar que el presente inmueble será utilizado para oficina se encuentra en un sitio estratégico y de fácil accesibilidad para los funcionarios y demás habitantes de la comunidad (usuarios en general) además de que cuenta con la infraestructura para desarrollar las actividades jurisdiccionales en la zona, asimismo la elección del presente inmueble representa un ahorro presupuestario para la institución, coadyuvando a la reestructuración institucional de nuestras locaciones en busca de mejores inmuebles y mejores precios.----------***

En fecha 31 de Agosto del 2023, el Jefe del Departamento de Administración de Sedes del Ministerio de la Defensa Pública realizo la verificación in situ del inmueble ofrecido, elaborando un **Acta e Informe**, que expresamente dice: ***Una vez en el lugar, procedí a verificar el cumplimiento de las exigencias del llamado conforme EE.TT, Planos de Obras y Plano de PCI, constatando que el inmueble cumple con los requisitos y cuenta con las instalaciones que el oferente declaro en su oferta.----------***

La presente propuesta de alquiler en cuanto al precio mensual se encuentra dentro de los promedios referenciales correspondientes a la zona, en la cual se sitúan otros locales ofertados para alquileres de inmueble, el monto del inmueble ofertado asciende a **Gs.20.958** el m2 construido, además de considerarse accesible tomando en consideración la ubicación del inmueble, contando con todos los servicios básicos verificados en el informe del Departamento de Administración de Sedes. (Haciendo resaltar que el precio promedio obtenido para el presente proceso es de **Gs.46.321 el** m2, obteniendo un

Abog. Néstor Guarie
Asesor Legal
Ministerio de Defensa Pública

ahorro de **Gs.25.363** por metro cuadrado, conforme el monto proyectado.----------

El mismo posee la capacidad de albergar a funcionarios y usuarios del sistema en condiciones de salubridad en cuanto a la ventilación e iluminación natural.----------

El inmueble ofertado por el Sr Víctor Hugo Cáceres Palacio. con Ruc. N° 440.233-2, propietario del inmueble ubicado Sobre la Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira, de la ciudad de Ybycui, se encuentra en una posición inmejorable y estratégicamente visible que nos ofrece el presente inmueble, aclarando que no existen otros inmuebles ofrecidos que cumplan y satisfagan plenamente las necesidades presupuestarias y edilicias del Ministerio de la Defensa Publica en dicha ciudad constituyendo en un beneficio tanto en precio, espacio, comodidad, ubicación, estructura a fin de ser utilizado como Sede del MDP en Ybycui.----------

UBICACIÓN

Teniendo en cuenta el Dictamen del Departamento de Administración de Sedes, el inmueble a ser alquilado cumple con las necesidades para brindar accesibilidad debido a la posición inmejorable y estratégicamente visible en la ciudad de Ybycui, a más de mencionar el ahorro a nivel presupuestario que el mismo constituye para la institución, la misma se encuentra ubicado sobre la Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira de la mencionada ciudad, destacando **qué el inmueble a ser arrendado es más económico en la zona además de satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de Ybycui,** propiedad de Hugo Cáceres, en la misma se puede constatar los siguientes datos:

Abog. Néstor Cuevas
Asesor UOC
Ministerio de Defensa Pública

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 25-0044-17.
- Superficie de edificación ofrecida: 167 m2
- Superficie del terreno : 304 m2

Cuenta con:

- Resolución N° 164/2016 de fecha 30 de Agosto del 2023 por el cual se aprueban los planos de regularización de salones comerciales y PCI Perteneciente a la Cta.Cte Ctral N° 25-0044-17 propiedad de Víctor Hugo Cáceres Palacios.-

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 un nuevo local para asistir a los usuarios de la Defensa Pública en situación de vulnerabilidad. 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).

Por lo mencionado, en cumplimiento del Art. 44° al 47° de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas y la Resolución DNCP N° 4.441, por el cual se establece los principios por los cuales deben regirse las Contrataciones públicas y la aplicación del procedimiento a ser llevado adelante para la locación de inmuebles, "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

Abog. Néstor Guarie
Asesor Jurídico
Ministerio de Defensa Pública

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".----------

Los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales para que el presente proceso sea una LPN, los cuales en este caso particular no son alcanzados. Tomando en consideración el carácter del pedido se recomienda iniciar el proceso del llamado a LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO para la Sede Ybycui, en la ciudad de Ybycui.----------

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

El los metros cuadrados alquilados dentro del inmueble serán de uso exclusivo del Ministerio de la Defensa Publica (167 m2).----------

Cabe mencionar que el Artículo 4° Principios Generales de la ley N° 2.051/03 dispone: inc. a). **Economía y Eficiencia:** Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria, el inc. d) Simplificación y Modernización Administrativa: Facilitarán que el acceso a los procedimientos y trámites derivados de las contrataciones públicas sea sencillo y transparente, bajo reglas generales, objetivas, claras e imparciales, a fin de hacer más eficiente el uso del Sistema de Información de las Contrataciones Públicas (SICP).----------

Abog. Nestor Duarte
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

"Para *garantizar la transparencia de estas contrataciones la, Dirección Nacional de Contrataciones Públicas publicara la información de los contratos determinados en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas*".----------

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 de los inmuebles con Cuenta Corriente Catastral Nº 25-044-06 COMO FRACCION MADRE del cual surge el inmueble con Cta. Cte. Ctral 25-044-17 conforme al título de propiedad.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento registró público.
EL Señor Hugo Cáceres con Ruc Nº 440233-2 es propietaria del inmueble Cuenta Corriente Catastral Nº 25-044-17	Escritura de Transferencia otorgado por la Señora Elva Palacios Rodríguez a favor Víctor Hugo Cáceres Palacios – Numero 134 de fecha 29/12/1982 –

Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Asunción, realizado por el periodo 2023 según Cta. Cte. Catastral **25-0044-17**, con las **Factura N° 0166458,** del inmueble que es propiedad del Sr. Víctor Hugo Cáceres Palacios con Ruc N° 440233-2, por lo cual la propiedad ofertada no presenta deuda con el municipio, cumpliendo con todos los pagos y/o impuestos municipales.----------

Una vez realizada el análisis correspondiente a las prohibiciones establecidas en el Art. 40 de la Ley N° 2051/03, De Contrataciones Públicas, verificando en el Portal Único de Gobierno, (Secretoria de lo Función Pública - Consulta de ser o no Funcionario/o Publico/o), el propietario del inmueble

Abog. Néstor Guiarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

ofertado, no se encuentran dentro de las inhabilidades establecidas, tal como se observa en el siguiente detalle:

- **el señor Víctor Hugo Cáceres Palacios con Cedula de Identidad N° 440233, Propietario del inmueble ubicado en la ciudad de Ybycui conforme constancia de la SFP N° 4757033, no encontrándose por lo tanto dentro de las inhabilidades establecidas en el art. 21 y sus inc.**

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la LOCACIÓN **DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 05/2023 "ALQUILER DE SEDE YBYCUI" CON ID N° 434.749,** conforme a lo dispuesto en la Ley 2051/03, su decreto y Reglamento; la carta Oferta de fecha **18 de agosto de 2023;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 299/20223** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 31 de junio de 2023** y el detalle del inmueble a ser arrendado a continuación:

Íte m	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	Víctor Hugo Cáceres Palacios	80131502	Alquiler de Sede Ybycui Superficie 167 m2 de construcción	Cuenta Corriente Catastral Nº 25-0044-17	ubicada en Avda. Gral Bernardino Caballero y Sargento Pereira ciudad de Ybycui.	36 (treinta y seis)	mensual	3.500.000.-	126.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 36 (treinta y seis) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2023, 2024, 2025 y 2026. El contrato de locación será suscripto por el término de

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

36 (treinta y seis meses) meses por un canon mensual de Gs. 3.500.000 (Guaraníes Tres millones quinientos mil) y un monto total de Gs. 126.000.000(Guaraníes ciento veinte y seis millones).----------

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto al inicio del presente dictamen y en virtud a que no se inició el ciclo presupuestario de la Ley N° 7021/22 De Suministros y Contrataciones Públicas, procedemos a realizar la presentación del presente proceso con las normativas establecidas para la misma por la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas. Se realiza el presente informe 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° 05/2023 "ALQUILER DE SEDE YBYCUI- PLURIANUAL" CON ID N° 434.749** y que la misma sea adjudicada al Señor Víctor Hugo Cáceres Palacios, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad, con Cedula de Identidad N° 440.233, propietario del inmueble ubicada en Avda. Gral. Bernardino Caballero y Sargento Pereira, de la ciudad de Ybycui, con Cuenta Corriente Catastral N°25-0044-17, con una superficie de edificación ofrecida de 167 m2 Construidos, por el término de 36 (treinta y seis meses) meses por un canon mensual de Gs. 3.500.000(Guaraníes Tres millones quinientos mil) y un monto total del contrato de Gs. 126.000.000 (Guaraníes Ciento veinte y seis millones).----------

Abg. Néstor Guarie
Director Interino – UOC
. MDP .