Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 124/2022
Asunción, 30 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 07/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN JUAN NEPOMUCENO - PLURIANUAL" CON ID N° 421.788.----------

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- La Ley N° 4423/11 "Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública"; La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones a través del Decreto N° 2.992/19.--

- La Resolución DNCP N° 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03.----------

- La Resolución DNCP N° 4441/2021 con vigencia a partir del 01/01/2022, Por la Cual se Reglamentan los Procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus Modificaciones y Renovaciones y se Abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.-

- La Resolución MDP N° 256 /2022 de fecha 25 de febrero de 2022, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2022.----------

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

- El Memorándum D.A.S. N° 375/2022 de fecha 26 de DICIEMBRE de 2022 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de San Juan Nepomuceno.-

- El Memorando D.O. N°191/2022 de fecha 12 de Diciembre del 2022 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 San Juan Nepomuceno.-----

- La oferta presentada en fecha 12 de Diciembre de 2022 por la Sra. Lelys Elvira Acosta por un inmueble con 256 M2 de Construcción ubicada sobre Estrella N° 861 casi Capitán Figari de la ciudad de San Juan Nepomuceno.----------

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

- 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.G.A.F. N° 1181/2022 de fecha 26 de Diciembre de 2022 de la Dirección General de Administración y Finanzas por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de San Juan Nepomuceno.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE SAN JUAN NEPOMUCENO" CON ID. N°421.788.----------

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

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 375/2022 de fecha 26 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 763/2022 de fecha 26 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1181/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE SAN JUAN NEPOMUCENO" CON ID. N° 421.788., como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por la Sra. Lelys Elvira Acosta, por un inmueble con 256 M2 de Construcción ubicada sobre Estrella N° 861 casi Capitán Figari, de la ciudad de San Juan Nepomuceno.

Además, cabe recalcar que, según el Informe de la Dirección de Obras mediante Memorándum N 191/22 de fecha 12 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado y Resolución, además de contar con espacio suficiente para su usufructo (256 m2).

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

INFORME DE LA DIRECCION DE OBRAS- LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede San Juan Nepomuceno"

Sede San Juan Nepomuceno			
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 aprobación de la municipalidad, le acompaña la resolución N° 614/2022 de fecha 13/09/2022 donde se visualiza la aprobación de los planos.-
2	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 y Essap.-
3	Deberá presentar comprobante de Pago al dia de los impuestos municipales (inmobiliarios), tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.	CUMPLE	Presento su factura N° 0085232 de pago con numero correspondiente al periodo 2021-2022 de 25/11/2022
	Condiciones Específicas		
4	Ubicación: el edificio deberá ubicarse en la zona urbana de la localidad, en un radio no mayor a 1 k m medido desde el edificio del Poder Judicial de la localidad. Además, deberá estar próximo a la parada o estación de transporte público, situado a una distancia máxima de 700m de recorrido peatonal.	CUMPLE	Se puede identificar que se encuentra dentro de los parametros requeridos
5	Capacidad física: la superficie del edificio (área construida) deberá ajustarse en cantidad de m2, según la cantidad de funcionarios y los usos propios a cada sede; mínimo 220 m2 y máximo 280 m2.	CUMPLE	
Items	*Observaciones*		

Arq. OLGA MIERES
ASESORÍA DE OBRAS
T/A

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 San Juan Nepomuceno.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

El Dictamen elaborada por el Departamento de Administración de Sedes, expresa lo siguiente; ***"Debemos destacar que el presente inmueble utilizado para oficinas se encuentra en un sitio estratégico y de fácil accesibilidad para los funcionarios y demás habitantes de la comunidad, además de***

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

que cuenta con la infraestructura para desarrollar actividades jurisdiccionales en la zona".

La presente propuesta de alquiler en cuanto a 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.23.934 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 para el presente proceso es de Gs. 26.311 m2, obteniendo un ahorro de Gs.2.377 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.

UBICACIÓN

Teniendo en cuenta el Dictamen del Departamento de Administración de Sedes, el inmueble ofertado por la señora Lelys Elvira Acosta con C.I.N° 1.307.144, propietario del inmueble ubicado sobre Estrella N° 861 casi Capitán Figari, 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 del Ministerio de la Defensa Publica tanto en precio, espacio, comodidad, ubicación, estructura a fin de ser utilizado como Sede del MDP en San Juan Nepomuceno.

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 22-139-01.

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 256 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 800 m2

Cuenta con:

- Resolución N°614/2022 de fecha 13 de septiembre del 2022, por el cual se aprueba el PLANO y se OTORGA EL PERMISO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SOLICITADO POR LELYS ACOSTA, CON C.I N° 1.307.144.

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

- Según imágenes adjuntadas el acta de verificación in situ realizado por el Departamento de Administración de Sedes, de que cuenta con extintor, señalización de salida de emergencia.

COSTO BENEFICIO

Asimismo, según el análisis proveído por D.A.S., el costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad de San Juan Nepomuceno, está sujeta a 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 con el inmueble para asistir a los usuarios 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 4441/2021, donde establece para la aplicación del procedimiento por Licitación Pública, los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, 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 del MDP en la ciudad de San Juan Nepomuceno.

La Propietaria 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 en la ciudad de San Juan Nepomuceno - del Departamento Caazapá.

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

"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".

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

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 con Cta. Cte. Ctral. N° 22-139-01.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
Lelys Elvira Acosta, CON C.I N° 1.307.144. es propietaria del inmueble con Cuenta Corriente Catastral N° 22-139-01.	Escritura de compra y venta de inmueble otorgado por la empresa de transporte San Juan Nepomuceno S. A. a favor de la Sra LELYS ACOSTA del – Numero 76 de fecha 22/05/2007 – folio 76 y siguientes – Protocolo de la División Civil, Sección A.

Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de San Juan Nepomuceno - del Departamento Caazapá, realizada por el periodo 2022, según **comprobante N° 0085232**, del inmueble que es propiedad de la Señora, Lelys Elvira Acosta, CON C.I N° 1.307.144 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, inc. "a" y "b" de la Ley N° 2051/03, verificado en el Portal Único de Gobierno, (Secretoria de lo Función Pública - Consulta de ser o no Funcionario/o Publico/o), el propietario 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:

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

- **Sra. Lelys Elvira Acosta con Cedula de identidad N° 1.307.144, NO es funcionario público, por ende, no encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el art. 40 y sus inc.**

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 07/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN JUAN NEPOMUCENO - PLURIANUAL" CON ID N° 421.788,** conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP 4441/21 de fecha 10 de octubre de 2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021"; la carta Oferta de fecha **12 de diciembre de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 375/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 26 de diciembre de 2022** 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	Señora Lelys Elvira Acosta con Cedula de identidad Nº 1.307.144	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de San Juan Nepomuceno	Cuenta Corriente Catastral Nº 22-139-01	Estrella N°861 casi Capitán Figari	27(veintisiete)	mensual	6.127.000.-	165.429.000 .-

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 27 (veintisiete) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2023, 2024 y 2025, por un canon mensual de Gs. 6.127.000 (guaraníes seis millones ciento veintisiete mil) y un monto total de Gs. 165.429.000.(guaraníes ciento sesenta y cinco millones cuatrocientos veintinueve mil). ----------

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

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionada en este informe y en base a las justificaciones realizadas precedentemente, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen Favorable, para la realización del **"PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 07/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN JUAN NEPOMUCENO - PLURIANUAL" CON ID N° 421.788,** y que la misma sea adjudicada a la Señora Lelys Elvira Acosta con Cedula de identidad N° 1.307.144, propietaria del inmueble ubicado en la ciudad de San Juan Nepomuceno, con Cuenta Corriente Catastral N° 22-139-01, con una superficie de edificación de 256 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 6.127.000 (guaraníes seis millones ciento veintisiete mil) y un monto total de Gs. 165.429.000.(guaraníes ciento sesenta y cinco millones cuatrocientos veintinueve mil) con una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad.

Asunción, 30 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC. MDP.