DUOC Nº 064/2023

Fernando de la Mora, 10 de julio de 2023

Señor
Abog. Pablo Seitz Ortiz, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Presente

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a fin de comunicar que el Ministerio de Desarrollo Social tiene la necesidad de dar inicio al proceso de contratación por Vía de la Excepción para la Adquisición de Inmuebles en el marco del Programa "TEKOHA", en base a lo establecido en el Art. 33 de la Ley Nº 2051/03, incisos a) (derechos exclusivos) y g) (razones técnicas), en cumplimiento además con los lineamientos establecidos en la Resolución DNCP Nº 4572/2020.

Los datos del presente llamado son los especificados la planilla que se adjunta a la presente nota.

ACLARACIONES

---

1. En atención a lo dispuesto en el art. 182 de la Ley N° 7050/2023 y su reglamentación - el art. 373 del Decreto N° 8759/2023, ésta Convocante valora dos criterios que justifican las razones por la que no procede la expropiación de los inmuebles y además, los motivos por los cuales no se realiza un procedimiento ordinario de contratación; por una parte, si bien estarían dadas las condiciones para aplicar el Art. 43 de la Ley 2051/03 e impulsar la expropiación de éstos inmuebles, se debe tener en cuenta todo el proceso burocrático que conlleva el estudio y aprobación de una ley por parte del Congreso Nacional, sin desconocer los factores sociopolíticos y disparidad de determinación de prioridades entre los distintos Poderes del Estado, lo que aplazaría nuestra misión institucional de satisfacer necesidades básicas de vivienda de una franja de la población paraguaya situada en pobreza y pobreza extrema; por otra parte, no encontramos argumentos para efectuar la transferencia forzosa de la propiedad privada, desde su titular al Estado, mediante un proceso de expropiación y todos los trámites que implica el trabajo legislativo, cuando el propietario ha manifestado su voluntad de vender el inmueble y encontrándose el Ministerio de Desarrollo Social con intención, capacidad legal y financiera para adquirirlo, acreditando la razonabilidad del precio a ser abonado mediante el informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC.

2. El inmueble cuya adquisición se pretende, reúne las condiciones técnicas *ambientales, físicas y sociales* exigidas para la regularización de territorios sociales, según Resolución MDS Nº 990/2022 "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° 1331/2016". Se remite en adjunto todos los informes de las verificaciones practicadas.

3. Es importante destacar principalmente el informe social resultante de la verificación in situ del inmueble, mediante el cual se determina el cumplimiento de las *condiciones sociales* exigidas por el reglamento, condiciones que son determinantes para acreditar la adquisición por excepción bajo el supuesto de derechos exclusivos y razones técnicas, pues, con dicho informe queda demostrado que solo el titular del inmueble ocupado puede cumplir con lo pretendido por la Convocante (regularización de asentamientos), considerando la ocupación de su propiedad por parte de la población que subsiste con ingresos por debajo de las líneas de pobreza en los territorios sociales y que soportan la necesidad básica de vivienda; en consecuencia, también se configura el supuesto de la existencia de razones técnicas justificadas de adquirir el inmueble ocupado, habiéndose demostrado su ocupación efectiva por parte de familias en situación de pobreza y pobreza extrema y la existencia de construcción con materiales no descartables que demuestran el arraigo de sus ocupantes.

4. Se cuenta con avalúo oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones realizado en fecha 25/04/2023; se aclara que para la determinación final del precio del inmueble se han tomado los valores GS/M2, discriminado en el cuadro de valuación del lote correspondiente.

5. En lo que respecta al Estudio de Impacto Ambiental u otro tipo de autorización de la SEAM (actual MADES), se cuenta con el parecer técnico del consultor ambiental del Ministerio de Desarrollo Social y

Abg. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

del Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) según PLANILLA DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL FISICO AMBIENTAL por el cual se determina el cumplimiento de la legislación ambiental para los procesos de adquisición de inmuebles del Programa TEKOHA ejecutado por esta Institución, siendo necesaria la Licencia Ambiental regular o Estudio de Impacto Ambiental sólo en el caso de que se ejecuten actividades que impliquen la modificación del medio ambiente. El procedimiento realizado por el MDS y el MADES cumple a cabalidad con los delineamientos legales y técnicos en este sentido, pues al realizarse las verificaciones se valora la ocupación de hecho de los inmuebles, juzgando sobre lo ya establecido en los territorios sociales, por lo que no implica ninguna modificación al medio ambiente. El inmueble en cuestión ha sido verificado en base a estos delineamientos por los profesionales competentes, concluyendo los mismos que el inmueble ES APTO PARA SU HABITABILIDAD.

6. **CARGA DE DATOS EN EL SICP.** **Se ha procedido a la carga de datos en SICP utilizando la unidad de medida UNIDAD en lugar de M2, debido a que las dimensiones de los lotes cuentan con decimales lo que arroja diferencia entre el monto cargado en el sistema y la planilla para cotización de oferta en formato Excel.**

7. **CÓDIGO DE CATALOGO.**

Se aclara que tanto en el SICP como en la Carta de Invitación se ha utilizado código de catálogo 57102002-001 correspondiente a INMUEBLES URBANOS SIN EDIFICACION considerando que las construcciones no fueron realizadas por el propietario sino por los ocupantes del inmueble, por tanto, lo que se pretende pagar al propietario mediante este proceso de contratación es el valor de su inmueble (tierra), cabe destacar que esta adquisición de inmuebles se viene realizado desde su implementación con procesos anteriores por vía de la excepción con el mismo código;

Asimismo, con respecto al AVALUO del MOPC: "En los inmuebles avaluados se encuentran ocupantes que han realizado mejora de diversos tipos, viviendas precarias y algunas de material cocido, las cuales no serán tenida en cuenta para la avaluación ya que no fueron realizadas por los propietarios, por tanto, el informe presentado corresponde solo a los terrenos".

Sin otro particular aprovecho la oportunidad para saludarlo muy atentamente.

Adjunto ***(Vía SICP)*****:**

a) Nota Comunicación a la DNCP;
b) Carta invitación;
c) CDP;
d) Resolución de la máxima autoridad que autoriza la compra de inmueble por vía de la excepción;
e) Dictamen justificativo elaborado por la UOC;
f) Proforma de contrato;
g) Tasación del MOPC o de cualquier institución pública que cuente con oficina técnica autorizada con especialidad en la materia y Carta de conocimiento de la Tasación;
h) Informe de Condiciones de Dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos;
i) Informe del Servicio Nacional de Catastro; el mismo deberá contener el número de Finca, número de Padrón o Cuenta Corriente Catastral en su caso, Superficie, Propietario, Distrito y deberá estar firmado por el Jefe de Departamento;
j) Fotocopia de título de propiedad del inmueble;
k) Cuando la actividad u obra a ser desarrollada en el inmueble a adquirir se encuentra prevista en el Art. 7° de la Ley N° 294, el Art. 5 y los anexos 1 y 2 del Decreto Nº 14.281/96 y los Anexos 1 y 2 del mismo: Estudio de Impacto ambiental otorgada por la secretaria del Ambiente (SEAM), o parecer técnico de la misma sobre la viabilidad del proyecto que se pretende realizar en el inmueble;
l) Documentos del/los Oferente/s: En caso de Personas Físicas, Documento de Identidad; en caso de Personas Jurídicas, Escritura de Constitución, Estatutos Sociales y sus modificaciones, Actas de Asamblea, Acta del Directorio; en caso de Apoderado, Fotocopia de Poder Especial, en su caso.

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

Ministerio de DESARROLLO SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

FINCA MATRIZ	MATRICULA	PADRON	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	VALOR FINAL
	C18/4112	4590		1	268	17.000.000
	C18/4113	4591		2	268	17.000.000
	C18/4114	4592		3	268	17.000.000
	C18/4115	4593		4	268	17.000.000
	C18/4116	4594		5	268	17.000.000
	C18/4117	4595		6	269	17.000.000
	C18/4118	4596		7	269	17.000.000
C18/3858	C18/4119	4597	2	8	269	17.000.000
	C18/4120	4598		9	269	17.000.000
	C18/4121	4599		10	260,02	17.000.000
	C18/4122	4600		11	262,38	17.000.000
	C18/4123	4601		12	269	17.000.000
	C18/4124	4602		13	269	17.000.000
	C18/4125	4603		14	269	17.000.000
	C18/4126	4604		15	269	17.000.000
	C18/4127	4605		1	268	17.000.000
	C18/4128	4606		2	268	17.000.000
	C18/4129	4607		3	268	17.000.000
	C18/4130	4608		4	268	17.000.000
	C18/4131	4609		5	268	17.000.000
	C18/4132	4610		6	269	17.000.000
	C18/4133	4611		7	269	17.000.000
C18/3858	C18/4134	4612	3	8	269	17.000.000
	C18/4135	4613		9	269	17.000.000
	C18/4136	4614		10	254,18	17.000.000
	C18/4137	4615		11	256,53	17.000.000
	C18/4138	4616		12	269	17.000.000
	C18/4139	4617		13	269	17.000.000
	C18/4140	4618		14	269	17.000.000
	C18/4141	4619		15	269	17.000.000
	C18/4142	4620		1	266,9	17.000.000
	C18/4143	4621		2	266,9	17.000.000
	C18/4144	4622		3	266,9	17.000.000
	C18/4145	4623		4	266,9	17.000.000
	C18/4146	4624		5	266,9	17.000.000
	C18/4147	4625		6	266,75	17.000.000
C18/3858	C18/4148	4626	4	7	266,75	17.000.000
	C18/4150	4628		9	266,75	17.000.000
	C18/4151	4629		10	260,08	17.000.000
	C18/4152	4630		11	262,44	17.000.000
	C18/4153	4631		12	266,75	17.000.000
	C18/4154	4632		13	266,75	17.000.000
	C18/4155	4633		14	266,75	17.000.000
	C18/4156	4634		15	266,75	17.000.000
	C18/4157	4635		1	266,9	17.000.000
	C18/4158	4636		2	266,9	17.000.000
	C18/4159	4637		3	266,9	17.000.000
	C18/4160	4638		4	266,9	17.000.000
	C18/4161	4639		5	266,9	17.000.000
	C18/4162	4640		6	266,75	17.000.000
	C18/4163	4641		7	266,75	17.000.000
C18/3858	C18/4164	4642	5	8	266,75	17.000.000
	C18/4165	4643		9	266,75	17.000.000
	C18/4166	4644		10	254,23	17.000.000
	C18/4167	4645		11	256,59	17.000.000
	C18/4168	4646		12	266,75	17.000.000
	C18/4169	4647		13	266,75	17.000.000
	C18/4170	4648		14	266,75	17.000.000
	C18/4171	4649		15	266,75	17.000.000
	C18/4172	4650		1	265,1	17.000.000
	C18/4173	4651		2	265,1	17.000.000
	C18/4174	4662		3	265,1	17.000.000
	C18/4175	4653		4	265,1	17.000.000
	C18/4176	4654		5	265,1	17.000.000
	C18/4177	4655		6	265	17.000.000
	C18/4178	4656		7	265	17.000.000
C18/3858	C18/4179	4657	6	8	265	17.000.000
	C18/4180	4658		9	265	17.000.000
	C18/4181	4659		10	259,88	17.000.000
	C18/4182	4660		11	262,24	17.000.000
	C18/4183	4661		12	265	17.000.000
	C18/4184	4662		13	265	17.000.000
	C18/4185	4663		14	265	17.000.000
	C18/4186	4664		15	265	17.000.000
	C18/4187	4665		1	265,1	17.000.000
	C18/4188	4666		2	265,1	17.000.000
	C18/4189	4667		3	265,1	17.000.000
	C18/4190	4668		4	265,1	17.000.000
	C18/4191	4669		5	265,1	17.000.000
	C18/4192	4670		6	265	17.000.000
	C18/4193	4671		7	265	17.000.000
C18/3858	C18/4194	4672	7	8	265	17.000.000
	C18/4195	4673		9	265	17.000.000
	C18/4196	4674		10	254,03	17.000.000
	C18/4197	4675		11	256,39	17.000.000
	C18/4198	4676		12	265	17.000.000
	C18/4199	4677		13	265	17.000.000
	C18/4200	4678		14	265	17.000.000
	C18/4201	4679		15	265	17.000.000
	C18/4202	4680		1	263,3	17.000.000
	C18/4203	4681		2	263,3	17.000.000
	C18/4205	4683		4	263,3	17.000.000
	C18/4206	4684		5	263,3	17.000.000
	C18/4207	4685		6	263,25	17.000.000
	C18/4208	4686		7	263,25	17.000.000
C18/3858	C18/4209	4687	8	8	263,25	17.000.000
	C18/4210	4688		9	263,25	17.000.000
	C18/4211	4689		10	259,68	17.000.000
	C18/4213	4691		12	263,25	17.000.000
	C18/4214	4692		13	263,25	17.000.000
	C18/4215	4693		14	263,25	17.000.000
	C18/4216	4694		15	263,25	17.000.000
	C18/4217	4695		1	263,3	17.000.000
	C18/4218	4696		2	263,3	17.000.000
	C18/4219	4697		3	263,3	17.000.000
	C18/4220	4698		4	263,3	17.000.000
	C18/4221	4699		5	263,3	17.000.000
	C18/4222	4700		6	263,25	17.000.000
	C18/4223	4701		7	263,25	17.000.000
C18/3858	C18/4224	4702	9	8	263,25	17.000.000
	C18/4225	4703		9	263,25	17.000.000
	C18/4226	4704		10	253,84	17.000.000
	C18/4227	4705		11	256,19	17.000.000
	C18/4228	4706		12	263,25	17.000.000
	C18/4229	4707		13	263,25	17.000.000
	C18/4230	4708		14	263,25	17.000.000
	C18/4232	4710		1	261,5	17.000.000
	C18/4233	4711		2	261,5	17.000.000
	C18/4234	4712		3	261,5	17.000.000
	C18/4235	4713		4	261,5	17.000.000
	C18/4236	4714		5	261,5	17.000.000
	C18/4237	4715		6	261,5	17.000.000
	C18/4238	4716		7	261,5	17.000.000
C18/3858	C18/4239	4717	10	8	261,5	17.000.000
	C18/4240	4718		9	261,5	17.000.000
	C18/4241	4719		10	259,49	17.000.000
	C18/4242	4720		11	261,85	17.000.000
	C18/4243	4721		12	261,5	17.000.000
	C18/4244	4722		13	261,5	17.000.000
	C18/4245	4723		14	261,5	17.000.000
	C18/4246	4724		15	261,5	17.000.000
	C18/4247	4725		1	260,21	17.000.000
	C18/4248	4726		2	260,4	17.000.000
C18/3858	C18/4249	4727	11	3	260,1	17.000.000
	C18/4250	4728		4	260,02	17.000.000
	C18/4251	4729		5	260,44	17.000.000
	C18/4252	4730		6	260,57	17.000.000
				137		2.329.000.000

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social