Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 76/2022
Asunción, 18 de octubre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 02/2022 "ALQUILER DE SEDE KATUETE - PLURIANUAL" CON ID N° 420.968.----------

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° 294/2022 de fecha 18 de octubre 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 Katuete. ----------
- El Memorando D.O. de fecha 17 de octubre 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 Katuete. ----------
- La oferta presentada en fecha 18 de octubre de 2022 por la Sra. Lilian Susana López Florentín por un inmueble con 152,5 M2 de Construcción ubicada sobre la Ruta N° 3 y calle amistad en el Barrio María Auxiliadora. ---------
- 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.F. N° 528/2022 de fecha 18 de octubre de 2022 de la Dirección Financiera por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de Katuete. ----------
- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE "ALQUILER PARA LA SEDE DE KATUETÉ" CON ID. N° 420.968.-

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes, a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 294/2022 de fecha 18 de octubre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 528/2022 de fecha 18 de octubre de 2022 a la Dirección de la UOC, por el cual solicita el llamado determinado de locación para la Sede del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de **Katuete**. En dicho Memorándum remite la Carta oferta presentada por la Sra. Lilian Susana López Florentín, por un inmueble con 152,5 M2 de Construcción ubicada sobre la Ruta N° 3 y calle amistad en el Barrio María Auxiliadora.

Se verifica que la solicitud cuenta con el informe de capacidad técnica de la Dirección de Obras, expresando que el inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctra. N 31-0444-15, cumple con la capacidad física para albergar a la cantidad de funcionarios existentes.

El mismo fue remitido en fecha 17 de octubre de 2022, a la Dirección Administrativa y en consecuencia se dio curso al pedido de Locación de inmueble determinado para la sede del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de Katuete - Departamento de Canindeyú.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

La misma fue elaborada por el Departamento de Administración de Sedes y expresa lo siguiente; "*Debemos destacar que el presente inmueble es el único que se adecua a las necesidades de la institución y que el proceso de selección fue realizada por el Departamento de Administración de Sedes, existiendo la urgente necesidad de contar con un espacio físico adecuado para la sede del Ministerio de la Defensa Publica en la ciudad de Katuete, de forma a solucionar el crecimiento anual de la demanda de los servicios que ofrece la institución "asistencia y representación jurídica a personas en situación de vulnerabilidad, vigilando la efectiva aplicación del debido proceso en el ámbito jurisdiccional".*

Además, debemos destacar que el INFORME TECNICO de Condición de Capacidad técnica de la Dirección de Obras según Memorándum N°137/2022 de fecha 17 de octubre del 2022, el inmueble se encuentra en excelente estado, y está apto para un buen funcionamiento de todas las dependencias que posee esta

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

sede. Así también cabe mencionar que el propietario del local cuenta con las documentaciones que exige el Art. 2051/03 cuyas tramitaciones se realizan en su mayoría en la capital del país, lo cual genera costos y requiere de una inversión de tiempo, motivo por el cual otros posibles locadores, no tienen interés en alquilar sus locales.

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, según fuente de información para la obtención de precios referenciales para el alquiler de la ciudad de Katuete proveídos por la Dirección Administrativa de conformidad al siguiente cuadro:

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	DIRECCIÓN	PRECIO Ofertado Gs	M2 Ofertado	COSTO Gs. por M2
la SRA. Lilian Susana López Florentín CON C.I. N° 866.588	Katuete	Las Residentas c/Calle Amistad, Ruta 10.	2.800.000	80 m2	35.000
CONTRATO N° 40/2020 CON ID. N° 373.488	Katuete	Las Residentas c/Calle Amistad, Barrio María Auxiliadora	3.500.000	72.5 m2	48.276
CONTRATO N° 7987/2020 con ID. N° 375.440	Katuete	Luis Alberto del Paraná y Perpetuo Socorro - Barrio Centro	5.000.000	243 m2	20.576
PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO					Gs. 34.617

El monto del inmueble a ser alquilado es ofertado a Gs. 31.475 el metro cuadrado construido.

El mismo posee la capacidad de albergar a funcionarios y usuarios del sistema con óptimas condiciones de ventilación e iluminación natural.

Se encuentra en una ubicación privilegiada, aclarando que no existen otros inmuebles ofrecidos que cumplan y satisfagan plenamente las necesidades de alojamiento y accesibilidad del Ministerio de la Defensa Publica.

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

El inmueble ofertado por la señora Lilian Susana López Florentín con C.I. N° 866.588, propietaria del inmueble ubicado Avda. Ruta N° 3 y calle amistad, Barrio María Auxiliadora, Cta. Cte. Ctral 31-0444-15, Padrón Matriz N° 349 Manzana A de la ciudad de Katuete, **ES EL UNICO QUE SE ADECUA** a las necesidades del Ministerio, tanto en precio, espacio, comodidad, ubicación y estructura para ser utilizado como sede en la ciudad de Katuete.

UBICACIÓN

Según el Dictamen del Departamento 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, se ubica en zona urbana en un radio no mayor a 1km próximo a paradas de transportes públicos y a una distancia cercana de recorrido peatonal del edificio del Poder Judicial de la localidad*".

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 31-0444-15

  El Edificio con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 152,5 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 600 m2

Cuenta con Resolución de Aprobación I.M. N° 040/2020 de fecha 14 de Enero del 2020 por el cual se aprueba los planos y planillas de construcción de 72,5 m2 y la Resolución de Aprobación I.M. N° 232/2021 de fecha 06 de Junio de 2021 por el cual se aprueba los planos y planillas de construcción de 80 m2.-

POR TANTO, EL INMUEBLE CUENTA CON LA APROBACION TOTAL DE LOS PLANOS Y PLANILLAS DE COMPUTO METRICO DE CONSTRUCCION OFRECIDOS AL MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA. -

COSTO BENEFICIO

El costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad está sujeta a disponibilidad presupuestaria de la institución 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

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

de dos años (gestión terreno, desarrollo del proyecto, llamado a licitación y la construcción de la obra).

Por lo mencionado, en cumplimiento del Art. 44 de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas y tomando en consideración el carácter de urgencia se recomienda iniciar el proceso del llamado a LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO para la Sede del MDP en la ciudad de Katuete.

Así mismo, se manifiesta que la recomendación emitida fue tomada con absoluta independencia de criterio y sin ningún interés personal, familiar o de negocios con el locador; y por lo tanto se emite el correspondiente INFORME que queda firmado al pie en prueba de conformidad, en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los 18 días del mes de octubre del año 2022.

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 en la ciudad de Katuete – Departamento de Canindeyú del Ministerio de la Defensa Pública.

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".

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:}

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

Documentación Proveída	OBSERVACIONES
certificado de informe de condiciones de dominio del	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
la Sra. Lilian Susana López Florentín con Cedula de identidad Nº 866.588 es propietaria del inmueble con Cuenta Corriente Catastral Nº 31-0444-15	Escritura de Transferencia otorgado por el Sr. Rubén Candía Amarilla a favor de la Señora Lilian Susana López Florentín – Numero 17 de fecha 16/04/2018 – folio 39 y siguientes – Protocolo de la División Civil. Sección A

- Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Katuete - Departamento de Canindeyú realizada por el periodo 2022, según factura N° 196520, del inmueble que es propiedad de la Señora Sra. Lilian Susana López Florentín con Cedula de identidad N° 866.588, 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 - 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 Lilian Susana López Florentín con Cedula de identidad N° 866.588, no es funcionaria pública, no encontrándose la misma dentro de las inhabilidades establecidas en el art. 40 y sus inc.**

Se observa que la Señora Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167, ha remitido la **"Declaración Jurada de Bienes y rentas, Activos y Pasivos"** ante la Contraloría General de Republica", cumpliendo, así como sujeto obligado dentro del marco de la Ley N° 6355/19.

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO **N° 02/2022 "Alquiler Sede Katuete del Ministerio de la Defensa Pública - Plurianual con ID. 420.968,** 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 **07 de octubre de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 294/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 18 de octubre 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 Lilian Susana López Florentín con Cedula de identidad Nº 866.588	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Katuete	Cuenta Corriente Catastral Nº 31-0444-15	ubicada sobre la Ruta Nº 3 y calle amistad en el Barrio María Auxiliadora	24 (veinticuatro)	mensual	4.800.000.-	115.200.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 24 (veinticuatro) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2022, 2023 y 2024. El contrato de locación será suscripto por el término de 24 (veinticuatro) meses por un canon mensual de Gs. 4.800.000 (Guaraníes cuatro millones ochocientos mil) y un monto total de Gs. 115.200.000. (Guaraníes ciento quince millones doscientos mil).----------

Abog. Liz Carolina Ibarra B.
Directora
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° 02/2022 "KATUETE PARA EL MDP - PLURIANUAL" CON ID N° 420.968 y que la misma sea adjudicada la Señora Lilian Susana López Florentín con Cedula de identidad N° 866.588, propietaria del inmueble ubicado en la ciudad de Katuete, con Cuenta Corriente Catastral N° 31-0444-15, con una superficie de edificación de 152,5 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 4.800.000.- (Guaraníes cuatro millones ochocientos mil) y por un monto total de Gs. 115.200.000.- (Guaraníes ciento quince millones doscientos mil) con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses, salvo mejor parecer, el plazo de vigencia del contrato deberá ser desde el 01 de noviembre de 2022 hasta el 31 de octubre de 2024. Salvo Mejor Parecer

Asunción, 18 de octubre de 2022

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
UOC

Abg. Carolina Ibarra
Directora – UOC. MDP.