DICTAMEN DE ESTIMACIÓN DE COSTOS N° 25/2022
"ADQUISICIÓN DE TERRENO EN LA CIUDAD DE VILLETA"
CONTRATACIÓN POR EXCEPCIÓN (CVE)

Asunción, 03 de agosto de 2022

Referencia: Análisis de precios de referencia **ID: 417.019**.

I. ANTECEDENTES

El proceso de **CONTRATACIÓN POR VIA DE LA EXCEPCIÓN** para la **"ADQUISICIÓN DE TERRENO EN LA CIUDAD DE VILLETA"** con ID N° **417.019**, según Expediente (s)N° 15418-20 de fecha 04/11/20, mediante la cual se oferta una propiedad individualizada como sigue:

Inmueble 1: Padrón Nº 1276 - Matricula Nº L15/1046

Inmueble 2: Padrón N° 5581 – Matricula N° L15/5404

Ambos con superficie total de treinta y dos mil metros cuadrados (32.000 m2), situado en el Colonia, Distrito de Villeta, Departamento Central, - a nombre del Grupo Industrial y Comercial Paraguaya S.A.

II. JUSTIFICACIÓN LEGAL

Que, la Ley 6152/18 de Creación del MUVH, en su Artículo 7° dispone:
"Competencias" El Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH): Inc. p) "implementar un sistema para la adquisición de inmuebles urbanizados para beneficiarios de los estratos de Ingresos medios, conforme a las normas jurídicas preexistentes".-

En este sentido, la legislación vigente en la República en consonancia con sendos instrumentos internacionales aprobados por nuestro país, considera que el acceso a una vivienda es una necesidad básica de la condición humana, para garantizar la dignidad de las personas (Preámbulo de la Constitución Nacional del año 1992).

Es por ello que, tanto la jurisprudencia nacional como internacional considera el acceso a una vivienda como un derecho humano de primera importancia, en tal sentido la **CONSTITUCIÓN NACIONAL** prescribe en su **Artículo N° 100**: **DEL DERECHO A LA VIVIENDA:** "Todos los habitantes de la República tienen derecho a una vivienda digna". El Estado establecerá las condiciones para hacer efectivo este derecho, y promoverá planes de vivienda de interés social, especialmente las destinadas a familias de escasos recursos, mediante sistemas de financiamiento adecuados". En tanto que, la Declaración Universal de Derechos Humanos, por su parte, afirma que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otras cosas, la vivienda.-

EDGAR DAVID CHARTEPAC
Coordinador Adjunto
UOC - MUVH

No obstante, corresponde reconocer que por aspectos socioeconómicos de países como el nuestro, la posibilidad de acceder a la propiedad de una vivienda digna sigue siendo uno de los principales problemas que afectan a miles de familias -cuyos ingresos son considerados medios- por la dificultad de acceder a planes de financiación ante los Bancos de plaza, debido a su excesiva onerosidad.-

Es allí donde surge el rol trascendental desarrollado por nuestra Institución en tratar de combatir el déficit habitacional imperante que constituye un problema de carácter urgente e importante, razón por la cual la **Ley N° 6.152/18** que crea el MUVH como máxima y exclusiva autoridad en cuestiones de políticas y acciones del sector habitacional, ha establecido en su **Artículo 7°** postula: ***Competencias, Inciso p)- "implementar un sistema para la adquisición de inmuebles urbanizados para beneficiarios de los estratos de Ingresos medios, conforme a las normas jurídicas preexistentes".-***

III. CONSIDERACIONES

- **EL ÚNICO INMUEBLE IDÓNEO PARA SATISFACER LA NECESIDAD PÚBLICA**

Que con respecto a la decisión de la adquisición del inmueble de referencia, el Ministerio ha autorizado la compra por la vía de la Excepción, pues, se trata un terreno con características únicas para satisfacer el fin público e interés social subyacente y la imperiosa necesidad de dar respuesta y satisfacción al sector a ser beneficiado con la adquisición, en el menor plazo posible.

Así pues, en los casos específicamente tasados por la Ley, el derecho a la libre competencia y posibilidad de ofertar en igualdad de condiciones cede ante la urgencia y las circunstancias especiales que convierten a la licitación pública como a la expropiación en recetas inidóneas, innocuas y fútiles para responder a la necesidad pública afectada.

Por ello, el art. 33 de la Ley 2051/03 bien puede entenderse como una necesaria aplicación del interés público por sobre el particular previsto en el art. 128 de la Constitución Nacional. También manifestamos nuevamente que se apuntó a la compra por esta vía pues se trata de que el titular posee derechos exclusivos sobre el terreno, y el Ministerio según la Ley N° 6873/22 que aprueba el Presupuesto General de la Nación, por el Decreto 6581/22 "Por el cual se reglamenta la Ley N° 6873 - Que aprueba el Presupuesto General de la Nación cuenta con el crédito presupuestario en el rubro, es decir, con la disponibilidad financiera pertinente. Por su parte, el bien inmueble se encuentra en condiciones para que la transferencia se concrete de forma inmediata, una vez adjudicado, pues, cuenta con las documentaciones correspondientes y necesarias para el efecto.

ASPECTO FINANCIERO

Obran también en el legajo administrativo del caso en análisis, el **EXPEDIENTE MUVH -15418-20** de fecha 04/11/2020- **GRUPO INDUSTRIAL Y COMERCIAL PARAGUAYA S.A.**, por el cual se presentó a este Ministerio la oferta de venta de la propiedad de referencia, con Informe Técnico de Tasación de Inmueble por parte de la **Consultora Integral KEOPS** correspondiente al mes de setiembre de 2020, por un valor total de **Gs. 1.427.316.800. (guaraníes mil cuatrocientos veintisiete millones trescientos dieciséis mil ochocientos)** y especialmente, el **CERTIFICADO DE TASACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE HÁBITAT- DIRECCIÓN DE GESTIÓN SOCIO AMBIENTAL-**

EDGAR DANIEL CUARTO PAS
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

DEPARTAMENTO DE TASACIONES DE ESTE MINISTERIO, que estableció un valor total de Gs. 1.245.714.180 (guaraníes mil doscientos cuarenta y cinco millones setecientos catorce mil ciento ochenta), estando este último informe técnico de tasación también dentro del rango de las disponibilidades presupuestarias existentes para este tipo de acto jurídico normado por la legislación que nos rige.

TASACIÓN ACEPTADA

Zonas	**Costo en Gs.**
Zona 1	459.131.580
Zona 2	403.212.600
Zona 3	383.370.000
Valor total de tasación	**1.245.714.180**

Que, tras haber procedido al análisis de la situación expuesta anteriormente, entendemos que se dan las condiciones y presupuestos previstos en la **Ley 2051/03** para la aplicación del **Artículo N° 33 – CASOS DE EXCEPCIÓN - de la Ley 2.051/03 inciso a) que determina**: *"El contrato sólo puede celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos".-*

- **DERECHOS EXCLUSIVOS, SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE COMPRA (ART. 33 LEY 2051/2003):**

Que, en este caso el **GRUPO INDUSTRIAL Y COMERCIAL PARAGUAYA S.A.** han acreditado suficientemente su condición de **UNICOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE** ofrecido, estando el testimonio del Título de Propiedad que se encuentra glosado al expediente administrativo y, por tanto, queda demostrado los derechos exclusivos que poseen sobre el mismo, y con la atribución legal para ofrecer en venta sus dominios.

La verificación realizada por esta **UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES** versa exclusivamente sobre la metodología estipulada, correspondiendo a cada administrador de contrato y/o área solicitante elevar los documentos respaldatorios considerando cualquier otra característica del mercado, debiendo garantizar la razonabilidad y ejecutabilidad de los precios, con el objetivo de dar cumplimiento al artículo 4° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que establece a los Principios de Economía y Eficiencia, según los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.

En este sentido y por lo expuesto, es **INAPLICABLE** el cumplimiento de las formalidades administrativas y legales exigidas, **DNCP N° 1890/20**, Anexo, **GUIA PARA LA ELABORACION DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES, EN LAS CONTRATACIONES REGULADAS POR LA LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS, considerando la excepcionalidad de lo requerido.**

EDGAR DANIEL DUARTE IRA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH

Por ende el método utilizado para la emisión del presente dictamen técnico se compone **DEL INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN** emitido por la Dirección General de Hábitat del Ministerio de Urbanismo,

Vivienda y Hábitatde firmas por lo tanto esta convocante considera que el mecanismo adoptado es idóneo y acorde para el cumplimiento legal de la de la vía excepcional de contratación prevista en el art.33 de la Ley N° 2051/03.

IV. CONCLUSIÓN

Por tanto, a las consideraciones fácticas, las disposiciones normativas invocadas, los fundamentos expuestos y los documentos analizados, esta **UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES, considera que se dan suficientemente acreditados los establecidos en el Art. 33, inc. A) de la ley N° 2051/03, para llevar a cabo la adquisición del inmueble por la Vía de la Excepción.**

Por tanto, la oferta a la institución del GRUPO INDUSTRIAL Y COMERCIAL PARAGUAYA S.A se trata de una propiedad en el distrito de Villeta, Departamento Central, que comprende Inmueble 1: con Padrón Nro. 1276 y Matricula L15/1046, y el Inmueble 2: con Padrón Nro. 5581 y Matricula L15/5404, ambos suman una superficie total de treinta y dos mil metros cuadrados (32.000 m²).

"ADQUISICIÓN DE TERRENO EN LA CIUDAD DE VILLETA" CONTRATACIÓN POR EXCEPCIÓN (CVE)			
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**Precio Unitario Gs.**	**Método Utilizado**
1	Adquisición de terreno en la ciudad de Villeta		
1.1	Adquisición de terreno en la ciudad de Villeta – Zona 1	459.131.580	Ley 2051/03
1.2	Adquisición de terreno en la ciudad de Villeta – Zona 2	403.212.600	Art. 33 Inc. a
1.3	Adquisición de terreno en la ciudad de Villeta – Zona 3	383.370.000	
	VALOR TOTAL GS.	**1.245.714.180**	

MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HABITAT
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
República del Paraguay

Lic. Rocío Acosta, Directora
Unidad Operativa de Contrataciones

EDGAR DANIEL VARTEJARA
Coordinador Adjunto Interino
UOC - MUVH