

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".

 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL PARAGUAY PARAGUAY TEKOATY AKARAPU'ARÄ MOTENONDEHA	Sistema Integrado de Gestión		
			Código: FO-GJ-03/02
	DICTAMEN JURÍDICO		Versión: 01

Fernando de la Mora, 14 de octubre de 2025.-

DICTAMEN DGAJ-DD-CR No. 064/2025.-

EXPEDIENTE DGAJ NRO. 3196/2025.-

DICTAMEN JURÍDICO

VISTO: el Expediente DGAJ N.º 3196/2025, por medio del cual se registra solicitud de dictamen jurídico respecto a varias Carpetas de Compras, detalladas en el adjunto al **Memorándum DPT N.º 885/2025**.-

CONSIDERANDO:

Memorándum DPT N.º 885/2025, por el cual se solicita un parecer jurídico respecto a la **Carpeta de Compra N.º 1948** presentada por la Firma INCAN S.A., respecto al inmueble, identificado con siguientes matriculas que se presentó en la oferta las siguientes matriculas: L01/19853, L01-19854, L01-19856, L01/19863, L01/19865, L01/19867, L01/19873, L01/19881, L01/19885, L01/19886, L01/19887, L01/19888, L01/19890, L01/19891, Distrito Areguá, Departamento Central. En el citado documento se informa que el inmueble cumple con las condiciones para la adquisición de inmuebles para territorios sociales, Artículos 7 y 8 de la Resolución N.º 484/2024 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NUCLEOS POBLACIONES URBANOS O SUBURBANOS TEKOKHA Y SE ABROGA LA RESOLUCION N 990/2022 Y 1566/2022", que se desprende de los informes técnicos elaborados por los funcionarios de la Institución, conforme a lo dispuesto en el Procedimiento Operativo, Proceso "Regularización de Territorios Sociales".

CONCLUSION PLANILLA DE CALIFICACION PROVISIONAL FISICO AMBIENTAL

Fecha: 24/09/25

Propietario: Sr. Marcos Insfran Incan S.A Finca Matriz N° 9412

Nombre del Territorio Social: Los Laureles.

Distrito: Areguá Departamento: Central

Motivo de la Intervención: Verificación Ambiental MDS In Situ, de 14 lotes

Superficie: 2 ha 4978m² 7741cm² según plano aprobado.

Catastrados, en el marco de la carta oferta de la propiedad presentado ante el MDS, solicitado por **Memorando aclaratoria oferta BT N° 213/2025.**

2- Características Geomorfológicas:

Relieve: suavemente ondulado de Noreste a Suroeste aprox. 2,3%

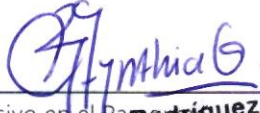
Suelo: En general areno -arcilloso, mediamente consistente, permeable.

Observaciones realizadas

Servicios básicos: la red de distribución de agua existe en el predio (pozo artesiano), acceso a energía eléctrica red de la ANDE, transporte público, escuelas, comisaria a 300m y servicios varios. Los lotes se encuentran a nivel con relación al camino, el camino principal es de tierra, la vegetación un 80% implantada y un 20% corresponde a vegetación natural, no se observa pasivos ambientales.

Visión: "Somos la Institución que lidera el desarrollo social sostenible e inclusivo en el Paraguay".

Este documento, tanto en formato digital como impreso, fuera del vínculo del SIG o impreso sin aprobación, se considera copia no controlada y solo debe utilizarse para fines informativos. Este documento es confidencial y tiene información de propiedad exclusiva del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. No se debe reproducir, divulgar, ceder a terceros sin autorización del MINISTRO.


Cynthia Rodríguez
 Abogada Dictaminante
 Dirección General de Asesoría Jurídica - MDS

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".

 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL PARAGUAY PARAGUAY TEKOATY AKARAPU'ARA MOTENONDEHA	Sistema Integrado de Gestión		
		Código:	FO-GJ-03/02
	DICTAMEN JURÍDICO	Versión:	01

En verificación in situ se constata lo siguiente: la finca se encuentra loteadas y ocupadas, lotes verificados corresponden a las siguientes manzanas:

La Manzana N°1: lote 3, 4, 6, 13 y 15.

La Manzana N° 2: lote 2, 3 y 8.

La Manzana N° 3: lote 6, 7, 8, 9, 11 y 12.

3-Conclusión

Todos los lotes ofertados califican ambientalmente para la compra, Según Resolución MDS N° 484/2024 Art.8 Condiciones Técnicas para la Adquisición de Inmuebles.

a) Cumplimiento de las condiciones ambientales para su habitabilidad conforme a las leyes que rigen la materia".

Informe de Medidas y Linderos: El informe social, elaborado por el Departamento de Infraestructura que expresa: "Me dirijo a usted a fin de rectificar informe Técnico de Verificación in situ de medidas y linderos del Inmueble - Propietario: Abg. Econ Marcos Insfran-Incan S.A.

En el Memo L01/19853, L01-19854, L01-19856, L01/19863, L01/19865, L01/19867, L01/19873, L01/19881, L01/19885, L01/19886, L01/19887, L01/19888, L01/19890, L01/19891, Distrito Areguá.

La matrícula L01/ 19881 no es la correcta pertenece a la manzana 3, lote 2, en su lugar debe ser la matrícula 19868 perteneciente a la Manzana 2, lote 3.

Territorio Social: Los Laureles 2 Cantidad de lotes ofertados: 14 (catorce)

La Verificación fue realizada teniendo en cuenta la carta oferta presentada detallados por manzana y N° de lotes, también se contó con plano aprobado y catastrado de dicho inmueble para la verificación.

Como conclusión se afirma que la verificación de medidas y linderos de los lotes in situ concuerdan con los datos documentales del inmueble".

Informe Social: El informe social, elaborado por el Departamento de Registros y Contratos, concluye: "CONCLUSIÓN: Conforme al Informe que antecede, teniendo en cuenta lo contemplado en el marco reglamentario vigente arriba mencionado, de lo resultante de la verificación in situ y posterior análisis de los datos obtenidos utilizando los instrumentos aprobados para tal, el cual ha arrojado los PORCENTAJES DE OCUPACIÓN, CONSTRUCCIÓN ESTABLE (Material no descartable) y CONDICIÓN DE POBREZA (Grupos familiares y personas en situación de pobreza y pobreza extrema) dentro de las exigencias establecidas; se puede concluir que el inmueble ofertado, a la fecha de esta verificación, cumple con las exigencias establecidas para la adquisición. Responsable: Equipo Técnico Dpto. de Gestión Social Dirección Programa Tekoha".

Informe De Evaluación: elaborado por el Departamento de Avalúo Oficial dependiente de la Dirección de Obras Públicas, que en su parte final expresa: "**SINTESIS DEL AVALUO OFICIAL**

MANZANA I: 295.968.820 Gs.

MANZANA II: 183.909.907 Gs.

MANZANA III: 383.655.917

TOTAL: Gs. 863.534.644. GUARANIES: OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES

Visión: "Somos la Institución que lidera el desarrollo social sostenible e inclusivo en el Paraguay".

Este documento, tanto en formato digital como impreso, fuera del vínculo del SIG o impreso sin aprobación, se considera copia no controlada y solo debe utilizarse con fines informativos. Este documento es confidencial y tiene información de propiedad exclusiva del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Se prohíbe reproducir, divulgar o ceder a terceros sin autorización del MINISTRO.

Cynthia Rodríguez
Abogada Dictaminante
Dirección General de Asesoría Jurídica - MDS

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".			
 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL PARAGUAY PARAGUAY TEKOAATY AKARAPU'ARĀ MOTENONDEHA	Sistema Integrado de Gestión		
		Código:	FO-GJ-03/02
	DICTAMEN JURÍDICO	Versión:	01

QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO. -

La nota dirigida al Ministro de fecha 02 de octubre de 2025, por el cual el señor Marcos Insfran González, con C.I. N° 1.358.832, en su carácter de Representante Legal y Director Presidente de la Firma INCAN S.A, manifiesta conocer la tasación realizada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones en la suma de Gs. 863.534.644 (guaraníes Ochocientos Sesenta y Tres Millones Quinientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Cuatro) y acepto la suma de Gs. 629.585.004 (Guaraníes Cientos Veintinueve Millones Quinientos Ochenta y Cinco Mil Cuatro) conforme a mi oferta, respecto al inmueble de mi propiedad, individualizados como Matricula L01/19853, Manzana 1 Lote 3, Matricula L01/19854, Manzana 1 Lote 4, Matricula L01/19856, Manzana 1 Lote 6, Matricula L01/19863, Manzana 1 Lote 13, Matricula L01/19865, Manzana 1 Lote 15, Matricula L01/19867, Manzana 2 Lote 2, Matricula L01/19868, Manzana 2 Lote 3, Matricula L01/19873, Manzana 2 Lote 8, Matricula L01/19885, Manzana 3 Lote 6. Matricula L01/19886, Manzana 3 Lote 7, Matricula L01/19887, Manzana 3 Lote 8. Matricula L01/19888, Manzana 3 Lote 9, Matricula L01/19890, Manzana 3 Lote 11., Matricula L01/19891, Manzana 3 Lote 12, del Distrito de Areguá. Al mismo tiempo se compromete a no presentar objeciones al valor ofrecido durante el proceso de contratación hasta la formalización de la transferencia por escritura pública.

Acredita su carácter con la presentación del Acta N.º 18 de fecha 6 de abril de 2025, de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, oportunidad en la que fue designado el señor Marcos Insfran González, con C.I. N.º 1.358.832, en su carácter director presidente de la Firma INCAN S.A.-

ANÁLISIS JURÍDICO:

A fin de realizar el correspondiente análisis jurídico de la cuestión planteada, de la revisión a la Carpeta N.º 1948 presentado por presentada por la Firma INCAN S.A., respecto al inmueble, identificado con Finca Matriz Nro. 9412 del Distrito de Areguá del Departamento Central. -

Es relevante considerar la normativa que se aplica en este caso específico: Resolución N° 484/2024 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NUCLEOS POBLACIONES URBANOS O SUBURBANOS TEKOA Y SE ABROGA LA RESOLUCION N° 990/2022 Y 1566/2022", que dispone en su artículo 7º Artículo 7º. CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES VÍA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN. "1. A los efectos de la implementación del proceso de adquisición de los inmuebles por vía de la excepción, la instancia ejecutora del programa deberá verificar el cumplimiento de la siguiente condición. **A.** Los inmuebles ofertados a dicho efecto deberán ser propiedades loteadas con plano aprobado definitivamente y catastrados o lotes de inmuebles ya inscriptos en el Registro Público con sus respectivos números de finca o matricula debiendo contar con el 80% (ochenta por ciento) de ocupación y con al menos 60% (sesenta por ciento) de construcción estable (material no descartable) por familias y/o personas que forman parte de la población en situación de pobreza o pobreza extrema, previa evaluación socioeconómica de dichos ocupantes por el Programa (...)"

El mismo cuerpo normativo establece en su artículo 8º. "**CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:**

Visión: "Somos la Institución que lidera el desarrollo social sostenible e inclusivo en el Paraguay".

Este documento, tanto en formato digital como impreso, fuera del vínculo del SIG o impreso sin aprobación, se considera copia no controlada y no debe utilizarse para fines informativos. Este documento es confidencial y tiene información de propiedad exclusiva del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Se prohíbe su reproducción, distribución o ceder a terceros sin autorización del MINISTRO

Cynthia Rodríguez
Abogada Dictaminante
 Dirección General de Asesoría Jurídica - MDS

1000000

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".

 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL PARAGUAY PARAGUAY TEKOATY AKARAPU'ARÁ MOTENODIEHA	Sistema Integrado de Gestión		
		Código:	FO-GJ-03/02
	DICTAMEN JURÍDICO	Versión:	01

1) El Programa, mediante informes técnicos calificados, verificará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Cumplimiento de las condiciones ambientales para su habitabilidad conforme las leyes que rigen la materia.
- Otros requisitos resultantes de verificaciones de trabajos de gabinete e in situ en lo que respecta a medidas y linderos, en base a los documentos del título de propiedad del inmueble y a criterios establecidos en la ley orgánica municipal.
- Que las familias ocupantes cumplen con las condiciones sociales, resultantes de la verificación y de las herramientas a ser determinadas por el Programa".

El Programa Tekoha informo que dicho inmueble cumple con las condiciones establecidas para la adquisición de terrenos destinados a territorios sociales, conforme a los Artículos 7º y 8º de la Resolución N° 484/2024, que aprueba el reglamento del Programa de Desarrollo y Apoyo Social a los Asentamientos o Núcleos de Poblaciones Urbanos o Suburbanos Tekoha, y deroga las Resoluciones N° 990/2022 y 1566/2022, que es la normativa vigente al momento de realizarse los procesos de verificación, esta conformidad es concordante con los informes técnicos elaborados por los funcionarios correspondientes a las distintas áreas intervinientes, con la verificación realizada por esta instancia jurídica, se constate que efectivamente se adecua al artículo 8 normativa vigente.-

En este respecto, en su artículo 9º. **"TASACIÓN DEL INMUEBLE PARA SU ADQUISICIÓN POR LA VÍA DE EXCEPCIÓN"**

- El/la propietario/a de un inmueble afectado por una ocupación de hecho, deberá comunicar nota mediante, las condiciones para ofertar su propiedad, consignando en la misma los datos del inmueble y el valor del mismo.
- El precio del inmueble a ser ofertado en ningún caso podrá sobrepasar el valor resultante de la tasación realizada por las instituciones oficiales competentes.
- En caso de que el precio establecido por el/la propietario/a sea menor al monto resultante de la tasación, se determina como precio final del inmueble lo solicitado por el/la propietario/a. En todos los casos deberá asegurarse las mejores condiciones a favor de la Institución y los/as participantes o interesados/as en participar de los beneficios del Programa.
- En caso de incremento de la oferta dentro del año previo a la tasación del inmueble, dicho incremento no será considerado para la determinación del precio final.
- El/la propietario/a del inmueble deberá formalizar nota mediante, la aceptación del precio final del inmueble conforme a los parámetros establecidos precedentemente".

De la verificación de los documentos revisados dentro de la Carpeta de Compra N.º 1948, presentada por los presentada por la Firma INCAN S.A., respecto al inmueble identificado Matriculas con Nros. L01/19853, L01-19854, L01-19856, L01/19863, L01/19865, L01/19867, L01/19873, L01/19881, L01/19885, L01/19886, L01/19887, L01/19888, L01/19890, L01/19891, Distrito Areguá, Departamento Central, cumplen con las condiciones establecidas en los artículos 7º y 8º de la Resolución N.º 484/2024, conforme a las verificaciones de las Dependencias de la Dirección del Programa Tekoha, así como con lo dispuesto en el artículo 10 de la misma normativa respecto a los documentos exigidos a los oferentes.

Visión: "Somos la Institución que lidera el desarrollo social sostenible e inclusivo en el Paraguay".

Este documento, tanto en formato digital como impreso, fuera del vínculo del SIG o impreso sin aprobación, se considera copia no controlada. Solo debe utilizarse con fines informativos. Este documento es confidencial y tiene información de propiedad exclusiva del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Se prohíbe su reproducción, distribución o uso no autorizado. Se prohíbe su divulgación y/o ceder a terceros sin autorización del MINISTRO

Cynthia Rodríguez
Abogada Dictaminante
Dirección General de Asesoría Jurídica - MDS

Misión: "Contribuir al desarrollo social equitativo de personas, familias y comunidades".			
 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL PARAGUAY	Sistema Integrado de Gestión		
			Código: FO-GJ-03/02
	DICTAMEN JURÍDICO		Versión: 01

En cuanto a la tasación practicada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, cuyo monto inicial ascendió a la suma de Gs. 863.534.644 (guaraníes Ochocientos Sesenta y Tres Millones Quinientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Cuatro) y aceptan una suma inferior, que ascendería a Gs. 629.585.004 (guaraníes Seiscientos Veintinueve Millones Quinientos Ochenta y Cinco Mil Cuatro) conforme a su oferta. En consecuencia, corresponde tener por cumplidos los requisitos legales, técnicos y administrativos exigidos para la continuación del procedimiento de adquisición de los referidos lotes en el marco del Programa Tekoha.

RECOMENDACIONES:

En virtud de los antecedentes expuestos, y considerando los documentos adjuntos, las disposiciones legales vigentes y la reglamentación aplicable al caso, habiéndose evaluado la calificación del inmueble por parte de la Dirección del Programa Tekoha, sin manifestar oposición alguna; y habiendo el oferente el señor Marcos Insfran González, con C.I. N° 1.358.832, en su carácter de Representante Legal y Director Presidente de la Firma INCAN S.A, aceptado un monto inferior al valor de tasación, correspondiente a la suma de Gs. 629.585.004 (guaraníes seiscientos Veintinueve Millones Quinientos Ochenta y Cinco Mil Cuatro), no se observa objeción alguna para proceder con la adquisición del mencionado inmueble.

Por lo tanto, se recomienda, salvo mejor parecer, continuar con el proceso de adquisición de la propiedad individualizada con las identificado con Matriculas Nros. L01/19853, L01-19854, L01-19856, L01/19863, L01/19865, L01/19867, L01/19873, L01/19881, L01/19885, L01/19886, L01/19887, L01/19888, L01/19890, L01/19891, Distrito Areguá, Departamento Central, las cuales totalizan catorce (14) lotes, ubicados en el distrito de Areguá, departamento Central.

Es mi dictamen.

J.B.

[Handwritten signature of Cynthia Rodríguez]

Cynthia Rodríguez
 Abogada Dictaminante
 Dirección General de Asesoría Jurídica - MDS

Visión: "Somos la Institución que lidera el desarrollo social sostenible e inclusivo en el Paraguay"

Este documento, tanto en formato digital como impreso, fuera del vínculo del SIG o impreso sin aprobación, se considera copia no controlada y solo debe utilizarse con fines informativos. Este documento es confidencial y tiene información de propiedad exclusiva del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. Se prohíbe reproducir, divulgar y/o ceder a terceros sin autorización del MINISTRO.