Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 114/2022
Asunción, 28 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 06/2022 "ALQUILER DE SEDE Encarnación - PLURIANUAL" CON ID N° 420.223.----------

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° 373/2022 de fecha 22 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 Encarnación.--------

- El Memorando D.O. N°195/2022 de fecha 19 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 Encarnación.----------

- La oferta presentada en fecha 15 de Setiembre de 2022 por la Diócesis en Encarnación representado por el Monseñor Francisco Javier Pistilli por un inmueble con 1.100 M2 de Construcción ubicada sobre Ruta 6 entre calle posadas y Avda. Caballero.----------

- 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 N° 1178/2022 de fecha 23 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 Encarnación.----------

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

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE Encarnación" CON ID. N° 420.223.----------

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 373/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 758/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1178/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE Encarnación" CON ID. N° 420.223., como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por la Diócesis de Encarnación, representado por el Monseñor Francisco Javier Pistilli, por un inmueble con 1.100 M2 de Construcción ubicada sobre Ruta 6 entre calle posadas y Avda. Caballero de la ciudad de Encarnación.

Además, cabe recalcar que, según el INFORME de la Dirección de Obras mediante Memorándum N 195/22 de fecha 19 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado y Permiso de Edificación; Plano de PCI Aprobado e Informe de Verificación Técnica CBVE: además de contar con espacio suficiente para su usufructo (1100 m2).

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

INFORME DE LA DIRECCION DE OBRAS- LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede Encarnación"

Sede Encarnación			
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 obra aprobado, cuenta con sello de la municipalidad de Encarnación firmado por el Inspector General, de fecha 04/06/2010, acompaña el permiso de edificacion N°084/10 de fecha 09/04/2010.-
2	Presentar copia autenticada del Certificado de Inspeccion Final de Obra emitido por la Municipalidad que demuestre que la construccion ests habilitada conforme a las reglamentaciones vigentes.	CUMPLE	Presenta cerfificado de recepcion final de obra de fecha 26/10/2022, firmado por el Director de Insfraestructura Públicas y Servicios Municipalidad de Encarnación.-
3	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 encuentran exentos del pago de servicios basicos al ser una propiedad de entidad religiosa.-
4	Deberá presentar comprobante de Pago al día de los impuestos municipales (inmobiliarios), tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.	CUMPLE	Se encuentran exentos del pago de impuesto inmobiliario al ser una propiedad de entidad religiosa, acompaña comprobante de pago del servico de recolección de residuos de fecha .-
	Condiciones Específicas		
5	Ubicación: el edificio deberá ubicarse en la zona urbana de la localidad, en un radio no mayor a 1,2 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
6	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 1,050 m2 y máximo 1,200 m2.	CUMPLE	

Paredes L

Antor... Jefe
Dpto. de ... Sedes
Ministerio ... Pública

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

Elaborado por
Antonio Paredes
V°B°

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 de Encarnación.

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 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.25.455 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.

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 oferta presentada por la Diócesis de Encarnación, representado por el Monseñor Francisco Javier Pistilli, con RUC 80030902-2, ubicada sobre Ruta 6 entre calle posadas y Avda. Caballero de la ciudad de Encarnación, 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 Encarnación.

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio de la Defensa P

- PADRON N° 2265.

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 1100 m2 Construidos.
- Superficie del terreno: 1035 m2

Cuenta con:

- PERMISO DE EDIFICACION N°084, ACOMPAÑADO DEL PLANO DE CONSTRUCCION DE OBRA, ADEMAS DE CONTAR CON CERTIFICADO DE RECEPCION FINAL DE OBRAS.
- Según imágenes adjuntadas al Dictamen del Departamento de Administración de Sedes, cuenta con extintor, señalización de salida de emergencia, detectores de humo, manguera contra incendio.

COSTO BENEFICIO

Asimismo, según el análisis proveído por D.A.S., el costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad de Encarnación, 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, por la cual 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 Encarnación.

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

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 Encarnación – del Departamento de Itapuá.

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 sujetarán 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:

Documentación Proveída	OBSERVACIONES
certificado de informe de condiciones de dominio del Inmueble. Prelatura de encarnación, padrón N° 2265.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
el inmueble ofertado por la Diócesis de Encarnación, representado por el Monseñor Francisco Javier Pistilli, con RUC 80030902-2.	Escritura de compra y venta de inmueble otorgado por la empresa "SIEMPRE IGUAL S.A." a favor de la PRELATURA DE DIOCESIS DE ENCARNACION – folio 12 Y sgte, fecha 13/12/1967.

- Se verifica, que se encuentra exento de pago de impuesto inmobiliario al ser una entidad religiosa.

- Acompaña comprobante de pago de servicio de recolección de basura.

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

Una vez realizado 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(Secretaria de la 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:

- **Monseñor Francisco Javier Pistilli con Cedula de identidad N°914596, NO es funcionario público, por ende, no se 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° 06/2022 "ALQUILER DE SEDE Encarnacion - PLURIANUAL" CON ID 420223,** 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 **15 de septiembre de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 373/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 22 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)
	Diócesis de Encarnación, representado por el Monseñor Francisco Javier Pistilli, con RUC 80030902-2.	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Encarnación.	Prelatura de encarnación, padrón N° 2265.	ubicada sobre Ruta 6 entre calle posadas y Avda. Caballero de la ciudad de Encarnación	27 (veintisiete)	ensual	28.000.000.-	756.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 27 (veintisiete) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2023, 2024 y 2025. El contrato de locación será suscripto por el término de 27 (veintisiete) meses por un canon mensual de Gs. 28.000.000 (guaraníes veintiocho millones) y un monto total de Gs. 756.000.000. (guaraníes setecientos cincuenta y seis millones). ----------

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° 06/2022 "ALQUILER DE SEDE ENCARNACIÓN - PLURIANUAL" CON ID 420223** ,y que la misma sea adjudicada a la **Diócesis de Encarnación, representado por el Monseñor Francisco Javier Pistilli, con RUC 80030902-2.**, con una superficie de edificación de 1100 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 28.000.000 (guaraníes veintiocho millones) y un monto total de Gs. 756.000.000. (Guaraníes setecientos cincuenta y seis millones),con vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad.

Asunción, 27 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora – UOC. MDP.