Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 115/2022
Asunción, 27 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 08/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN PEDRO DEL YCUAMANDYYU - PLURIANUAL" CON ID N° 421.833. ----------

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° 374/2022 de fecha 02 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 San Pedro del Ycuamandiyu.----------

- La oferta presentada en fecha 12 de diciembre de 2022 por el Sr. Pedro Ramón Carmona Almirón por un inmueble con 300 M2 de Construcción ubicada sobre Amancio Gaona esq. Herminio Barrios, de la ciudad de San pedro del Ycuamandyyú. -
- El Memorando D.O. N°194/2022 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 San Pedro del Ycuamandyyú. -

- 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 de fecha 26 de diciembre de 2022, con la descripción del local por el cual informa que el inmueble en cuestión es el único que se adecua a las necesidades institucionales.-

- La Declaración Jurada de fecha 26 de diciembre de 2022 firmada por el Señor Pedro Ramón Carmona Almirón. ------

- El Memorándum D.A.S. N° 374/2022 de fecha 26 de diciembre de 2022 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú. ---------

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

- El Memorando D.G.A.F. N° 1.182/2022 de fecha 26 de diciembre de 2022 de la Dirección General de Administración y Finanzas por la cual solicita a la UOC el llamado de alquiler determinado de las oficinas para el MDP en la ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú. ------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE SAN PEDRO DEL YCUAMANDYYU" CON ID. N° 421.833.-------

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 374/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 683/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1182/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE SAN PEDRO DEL YCUAMANDYYU" CON ID. N° 421.833, como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por el Sr. Pedro Ramón Carmona Almirón, por un inmueble con 300 M2 de Construcción ubicada sobre la Avda. Amancio Gaona esq. Herminio Barrios de la ciudad de San Pedro del Ycuamandiyu.

Además, cabe recalcar que, según el INFORME de la Dirección de Obras mediante Memorándum N 194/22 de fecha 19 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado y Resolución; Certificado de Inspección Final, además de contar con espacio suficiente para su usufructo (300 m2).

Abog. Lis[illegible] Ibarra S.
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

INFORME DE LA DIRECCION DE OBRAS- LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede San Pedro Del Ycuamandiyu"

Sede San Pedro Del Ycuamandiyu			
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, acompaña la resolucion N° 405/2022 de fecha 24/10/2022 donde se visualiza la aprobacion de los planos.-
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	Se visualiza en la Carpeta de Oferta la Inspección Final de Obras y PCI, de fecha 7/11/2022 firmado por el Intendente Municipal y el Secretario General.
2	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 visualiza en su Carpeta de Oferta la factura de la Ande y Essap.-
4	Deberá presentar comprobante de Pago al dia de los impuestos municipales (inmobiliarios), tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.	CUMPLE	Presento su factura N° 0277032 de pago con numero correspondiente al periodo 2021-2022 de 2/11/2022
	Condiciones Especificas		
5	Ubicación: el edificio deberá ubicarse en la zona urbana de la localidad, en un radio no mayor a 1 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 fisica: 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 300 m2 y máximo 350 m2.	CUMPLE	Se visualiza según plano presentado que cuenta con una dimension construida de 300 m2

T/A
Arq. OLGA TORRES
ASESORÍA DE OBRAS
Reg. 2474

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 San Pedro del Ycuamandyyú.

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***

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

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. 25.000 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. (Haciendo resaltar que el precio promedio para el presente proceso es de Gs. 25.727 m2, obteniendo un ahorro de Gs.727 por metro cuadrado conforme el monto proyectado).

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 ofertado por el señor Pedro Ramón Carmona Almirón con C.I. N° 937.274, propietario del inmueble ubicado ubicada sobre Avda. Amancio Gaona esq. Herminio Barrios de la ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú, 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 San Pedro del Ycuamandyyú.

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 18-0083-21.

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 300 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 300 m2

Cuenta con:

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

- Resolución Nª 405/2022 de fecha 24 de octubre del 2022 por el cual se aprueba en el plano del inmueble ubicado en el Barrio San Miguel, Distrito de San Pedro del Ycuamandyyú con Cta. Cta. N° 18-0083-21. ----------

- El Certificado de Inspección De Obras emitido por la Municipalidad de San Pedro del Ycuamandyyú en fecha 07 de diciembre de 2022. ----------

COSTO BENEFICIO

Asimismo, según el análisis proveído por D.A.S., el costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad de San pedro del Ycuamandyyú, 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, donde 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 San Pedro del Ycuamandyyú.

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 San Pedro del Ycuamandyyú - del Departamento de San Pedro.

Cabe mencionar que el Artículo 44° Disposiciones Generales de la ley N° 2051/03 dispone:

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

"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:

Documentación Proveída	**OBSERVACIONES**
Certificado de informe de condiciones de dominio del Inmueble con cta. cte. Ctral N° 18-0083-21	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
La Sra. Gilda Ángela Ortellado de Carmona con Cedula de identidad Nº 1.441.420 es propietario del inmueble con Cuenta Corriente Catastral Nº 25-0054-31.	Escritura de compra y venta de inmueble otorgado por la Señora Esperanza Deolinda Sosa de Carrilho a favor de la Señora Gilda Ángela Ortellado de Carmona – Numero 18 de fecha 04/02/2016 – folio 105 y siguientes – Protocolo de la División Comercial, Sección A.
Poder Especial otorgado por la Señora Gilda Ángela Ortellado de Carmona confiere poder especial a su esposo Pedro Ramón Carmona Almirón para que en su nombre y representación conceda en arrendamiento el inmueble para ser alquilado al Ministerio de la Defensa Pública.	Escritura Nº cincuenta y seis (56) –En la ciudad de San Pedro del Ycuamandiyu firmado a los 14 días del mes octubre del año 2022.-

- Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de SAN PEDRO DEL YCUAMANDYYU Departamento de SAN PEDRO, realizada por el periodo 2022, según **comprobante N° 0277032**, del inmueble que es propiedad de la Señora Ángela Ortellado de Carmona con Cedula de identidad N° 1.441.420 por lo cual la propiedad ofertada no presenta deuda con el municipio, cumpliendo con todos los pagos y/o impuestos municipales.

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

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 - 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:

- **Sr. Pedro Ramón Carmona Almirón con Cedula de identidad N° 937.274, NO es funcionario público, por ende, no 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° 08/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN PEDRO DEL YCUAMANDYYU - PLURIANUAL" CON ID N° 421.833**, 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 **12 de diciembre de 2022**; presentada por **Memorándum D.A.S. N° 374/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 26 de diciembre de 2022** y el detalle del inmueble a ser arrendado a continuación:

Ítem	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	Señor Pedro Ramón Carmona Almirón con Cedula de identidad Nº 937.274	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de San Pedro del Ycuamandiyú	Cuenta Corriente Catastral Nº 18-0083-21	Colón Casi Amancio Gaona esq. Herminio Barrios de la ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú	27 (veintisiete)	mensual	7.500.000.-	202.500.000

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

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. 7.500.000 (Guaraníes siete millones quinientos mil) y un monto total de Gs. 202.500.000. (Guaraníes doscientos dos millones quinientos mil). ----------

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 **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 08/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN PEDRO DEL YCUAMANDYYU - PLURIANUAL" CON ID N° 421.833,** y que la misma sea adjudicada al Señor Pedro Ramón Carmona con Cedula de identidad N° 937.274, con Poder Especial sobre el inmueble ubicado en la ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú, con Cuenta Corriente Catastral N° 18-0083-21, con una superficie de edificación de 300 m2 Construidos, un canon mensual de Gs. 7.500.000 (Guaraníes siete millones quinientos mil) y un monto total de Gs. 202.500.000. (Guaraníes doscientos dos millones quinientos mil) con una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer.

Asunción, 27 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora – UOC. MDP.