Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N°123/2022

Asunción, 29 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 12/2022 "ALQUILER DE SEDE CORONEL OVIEDO - PLURIANUAL" CON ID N° 420.229.----------

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.----------

- El Memorándum D.A.S. N° 380/2022 de fecha 29 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 Coronel Oviedo.-----

- El Memorando D.O. N°202/2022 de fecha 28 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 Coronel Oviedo.----------

- La oferta presentada en fecha 09 de Agosto de 2022 por la Sra. Mirian Elizabeth Fariña de Godoy por un inmueble con 982.52 M2 de Construcción ubicada sobre Tuyuti entre Serafina Dávalos y Antonio Vera Centurión la ciudad de Coronel Oviedo.----------

- 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.G.A.F. N° 1204/2022 de fecha 29 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 Coronel Oviedo.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE CORONEL OVIEDO" CON ID. N°420.229.----------

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 380/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 779/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1204/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE CORONEL OVIEDO" CON ID. N° 420229., como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por la Sra. Mirian Elizabeth Fariña de Godoy, por un inmueble con 982.52 M2 de Construcción ubicada sobre Tuyuti entre Serafina Dávalos y Antonio Vera Centurión en la ciudad de Coronel Oviedo.

Además, cabe recalcar que, según el Informe de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 202/22 de fecha 28 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado y Resolución; Planos de PCI Aprobados e Informe de verificación In Situ, además de contar con espacio suficiente para su usufructo 982.52 m2.

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede Coronel Oviedo"

Sede Coronel Oviedo			
Items	**Ficha Técnica**	**Cumple/ no cumpl**	**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 de fecha 30/07/2014, acompaña el dictamen N°282/14 de fecha 05/08/2014.-
2	Presentar copia autenticada de los planos de prevencion de incendio aprobados por la municipalidad y Resolucion o algun documento similar equivalente que demuestre que el edificio cuenta con un sistema de PCI aprobado	CUMPLE	Presento planos de PCI, e informe de verificaciòn in situ.-
4	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.-
5	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	Presento su facturas de pago de impuesto de fecha 09/05/2022 comprobante N° 0963070.-
	Condiciones Específicas		
6	Ubicación: el edificio deberá ubicarse en la zona urbana de la localidad, en un radio no mayor a 1,5km medido desde el	CUMPLE	Se puede identificar que se encuentra dentro de los parametros requeridos
7	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 máximo1200m2.	CUMPLE	
8	El inmueble debe contar con un área de estacionamiento exclusivo para el MDP, minimo 8 cajones, preferentemente área techada.-	CUMPLE	
9	Contar con baños, minimo 10 unidades	CUMPLE	

Antonio Paredes, Jefe
Dpto. Gestión de Sedes
Ministerio de la Defensa Pública

Elaborado por
Antonio Paredes
V°B°
Ing. Víctor Miranda Delgado
Director de Infraestructura y Obras

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 Coronel Oviedo.

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.15.267 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. 17.721 m2, obteniendo un ahorro de Gs.2.454 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 la señora Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con C.I.N° 508.348, propietario del inmueble ubicado sobre Tuyuti entre Serafina Dávalos y Antonio Vera Centurión, 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 Coronel Oviedo.

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 21-0173-03.

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 982.52 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 861,2 m2

Cuenta con:

- Expediente N° 017 de fecha 03-01-2014 por el cual se aprueba "LOS PLANOS y planilla correspondiente a la obra multifamiliar, PROPIEDAD DEL Sra. Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con C.I.N° 508.348 con cta.cte Ctral.21-0173-03

COSTO BENEFICIO

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

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 Coronel Oviedo - del Departamento de Coronel Oviedo.

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:

Documentación Proveída	**OBSERVACIONES**
certificado de informe de condiciones de dominio del Inmueble con cta. cte. Ctral N° 21-0173-03.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
Sra. Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con C.I.N° 508.348 es propietario del inmueble con Cuenta Corriente Catastral Nº. 21-0173-03.	Escritura de compra y venta de inmueble otorgado por el Señora María Gloria Echauri y María Victoria Echauri a favor la Señora Mirian Elizabeth Fariña de Godoy – Numero 178 de fecha 30-09-2010 – folio 480 y siguientes – Protocolo de la División Comercial, Sección A.

- Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Coronel Oviedo- Departamento de Coronel Oviedo, realizada por el periodo 2022, según **comprobante N° 0963070**, del inmueble que es propiedad de la Señora Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con Cedula de identidad N° 508.348, 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 - 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:

- **Sra. Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con Cedula de identidad N°508.348, 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° 012/2022 "ALQUILER DE SEDE CORONEL OVIEDO - PLURIANUAL" CON ID N° 420.229,** 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 **09 de agosto de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 380/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 29 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)
1	Señora Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con Cedula de identidad Nº 508.348	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Coronel Oviedo	Cuenta Corriente Catastral Nº 21-0173-03	Tuyuti entre Serafina Dávalos y Antonio Vera Centurión	27(veintisiete)	mensual	15.000.000.-	405.000.000 .-

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. 15.000.000 (guaraníes quince millones) y un monto total de Gs. 405.000.000. (guaraníes cuatrocientos cinco millones). ------

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

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° 12/2022 "ALQUILER DE SEDE CORONEL OVIEDO - PLURIANUAL" CON ID N° 420.229,** y que la misma sea adjudicada a la Señora Mirian Elizabeth Fariña de Godoy con Cedula de identidad N° 508.348, propietaria del inmueble ubicado en la ciudad de Coronel Oviedo, con Cuenta Corriente Catastral N° 21-0173-03, con una superficie de edificación de 982.52 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 15.000.000 (guaraníes quince millones) y un monto total de Gs. 405.000.000.(guaraníes cuatrocientos cinco millones)con una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer.

Asunción, 29 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC. MDP.