Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 28/2022
Asunción, 31 de mayo de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 01/2022 "ALQUILER DE SEDE J. AUGUSTO SALDIVAR - PLURIANUAL" CON ID N° 415.228.----------

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECEDENTES

- ✓ La Nota de fecha 05 de Mayo del 2020, presentada por el administrador de la Sede de J. Augusto Saldivar, por la cual solicita la construcción de más oficinas para ser utilizados como Sede del MDP en dicha ciudad, debido a que varios defensores fueron reasignados a la Ciudad de J. Augusto Saldivar.

- ✓ 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° 145/2022 de fecha 16 de mayo de 2022 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita de conformidad con la Dirección de Gabinete el llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de J. A. Saldivar.

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- ✓ El Memorando D.E. y P – M N° 04/2022 de fecha 22 de febrero de 2022 del Departamento de Estudios y Proyectos Arquitectónicos por el cual se remite la Ficha técnica para el local a ser alquilado por el MDP para Sede MDP en J.A. Saldivar.

- ✓ La oferta presentada en fecha 16 de marzo del 2022 por la Sra. Ana María Godoy Vda. de Agüero por un inmueble con 105 M2 de Construcción ubicada sobre la Ruta N° 1 Mcal Francisco Solano López Km 26/5.

- ✓ El Memorando D.O. de fecha 19 de abril 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 J. A. Saldivar.

- ✓ Formulario de Análisis de Costo – Beneficios elaborado y firmado por el Jefe del Departamento de Administración de Sedes Abg. Antonio Paredes.

- ✓ El Memorándum D.P. N° 163/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 del Departamento de Presupuesto por el cual cumple en informar que a la fecha se cuenta con disponibilidad para cumplir con el requerimiento para el presente Ejercicio Fiscal.

- ✓ El Memorándum D.G.A.F. N° 427/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 por el cual remite a la UOC el pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes.

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 145/2022 de fecha 16 de mayo de 2022 a la Dirección General de Administración y Finanzas y este a su vez por Memorando N° 427/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 por el cual solicita el llamado de alquiler del local para la Sede en la ciudad de **J. Augusto Saldivar** de la Defensa Pública en dicho Memorándum remite la Carta oferta presentada por la Sra. Ana María Godoy Vda. de Agüero por un inmueble con 105 M2 de Construcción ubicada sobre la Ruta N° 1 Mcal Francisco Solano López Km 26/5 en la ciudad de J. A. Saldivar .

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

La solicitud cuenta con el informe de la Dirección de Obra por el cual se da el Visto Bueno, cuyo informe técnico fue remitido en fecha 19 de abril de 2022 y de la Dirección Administrativa.

Por lo cual se da curso al pedido de Locación de inmueble determinado para la sede del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de J. Augusto Saldivar.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

De conformidad al dictamen justificativo elaborado por el administrador del contrato (**Departamento de Administración de Sedes del MDP**) se debe enfatizar y resaltar qué el presente inmueble es **EL ÚNICO QUE SE ADECUA** satisfactoriamente a las necesidades de la institución.

La ubicación y selección del inmueble fue realizado por el Departamento de Administración de Sedes el cual manifiesta: Que existe la **URGENTE NECESIDAD** de contar con un espacio físico para la ampliación de la Sede del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de J. A. Saldivar, de forma a solucionar el crecimiento vegetativo por el cual el Ministerio de la Defensa Pública asciende anualmente de conformidad al aumento gradual de la demanda de los servicios que ofrece la institución **"asistencia y representación jurídica gratuita a personas en situación de vulnerabilidad, vigilando la efectiva aplicación del debido proceso en el ámbito jurisdiccional"**.

La presente propuesta de alquiler en cuanto a canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona en la cual se sitian otros locales ofertados para alquiler de inmuebles, el documento donde consta el precio promedio de la Zona, fue elaborada por el administrador del Contrato, cuyo resultado como promedio referencial oscila por M2 a Gs. 27.270, teniendo presente que el costo del M2 del inmueble ofertado en el presente proceso es de Gs. Gs. 23.810, considerando asequible la propuestas presentada por la Señora Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167 al Departamento de Administración de Sedes, tomando en consideración la ubicación estratégica y la accesibilidad de la misma, contando con los servicios básicos necesarios, el cual pueden ser verificados y monitoreados por encontrarse la ampliación dentro del Edificio de la Sede de J. A, Saldivar, el cual se encuentra ubicado en el mismo edificio donde

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

funciona la actual Sede del Ministerio de la Defensa Pública de la ciudad de J. A. Saldivar, sito en la Ruta N° 1 Mcal. Francisco Solano López Km 26/5, como ampliación de 105 m2 cuadrados de construcción.

Además de lo anteriormente mencionando, se puede constatar por el informe de la Dirección de Obras que el local cuenta con todos los servicios Básicos de energía eléctrica y sistema de agua corriente en buenas condiciones, que el mismo posee la capacidad de albergar a funcionarios y usuarios, dispone de condiciones óptimas de ventilación e iluminación natural y se encuentra en una ubicación privilegiada, dejando en claro que no existen otros inmuebles ofrecidos que cumplen y satisfagan plenamente las necesidades del Ministerio de la Defensa Pública, el inmueble ofertado por la Señora Sra. Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167, Propietaria del inmueble ubicado en la Ciudad de J. Augusto Saldivar - ubicada sobre la Ruta N° 1 Mcal Francisco Solano López Km 26/5 , **ES EL ÚNICO QUE SE ADECUA** a las necesidades del Ministerio de la Defensa Pública, tanto en precio, espacio, comodidad, ubicación y estructura a fin de ser utilizado como Sede en la ciudad de J. A. Saldivar (ampliación del espacio físico construido de la Sede del Ministerio de la Defensa Pública en la Ciudad de J.A. Saldivar).

UBICACIÓN

La Construcción (ampliación del espacio físico construido de la Sede del Ministerio de la Defensa Pública en la Ciudad de J.A. Saldivar - 105 M2) a ser alquilado está ubicado en el mismo Edificio donde funciona la Sede en la ciudad de J. A. Saldivar, sito la Ruta N° 1 Mcal Francisco Solano López Km 26/5, el cual cumple con todas las necesidades y se encuentra prácticamente dentro de la actual Sede de J. A. Saldivar del MDP, el mismo da un amplio margen de comodidad en relación al trabajo entre las diferentes dependencias que funcionan en la Defensoría, teniendo presente la finalidad institucional de brindar asistencia y representación jurídica gratuita a personas en situación de vulnerabilidad, vigilando la efectiva aplicación del debido proceso en el ámbito jurisdiccional.

La posición inmejorable y estratégicamente visible, en la que se encuentra ubicada en la ciudad de J. A. Saldivar, brinda la solvencia necesaria para que el inmueble que se localiza sobre la Ruta N° 1 Mcal Francisco Solano López Km 26/5,

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

propiedad de la Señora Sr. Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167, sea el inmueble seleccionado para el presente proceso el cual cuenta con:

CUENTA CATASTRAL N° 27-0817-15

El Edificio con áreas distribuida de la siguiente manera:

. Superficie de edificación: 105 m2
. Superficie del terreno: 600 cm2
. Costo por metro cuadrado: Gs. 23.810

Cuenta con Resolución I.M. N° 100/2022 de fecha 09 de marzo de 2022- POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO Y PLANILLA DE COMPUTO METRICO DE REGULACIÓN DE OFICINA UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO POSTA LEIVA FRACCIÓN MARISCAL LOPEZ DEL DISTRIRO DE J.AUGUSTO SALDIVAR INDIVIDUALIZADA con Cuenta Catastral N° 27-0817-15, por lo tanto se constata documentalmente que edificio fue verificado y aprobado por la Municipalidad de J. Augusto Saldivar.

El edificio cuenta con condiciones de salubridad en cuanto a la ventilación e iluminación natural, posee la capacidad necesaria para albergar cómodamente a los funcionarios y a los usuarios del Servicio de la Defensa Pública.

Costo beneficio

La Razón fundamental por la que la institución opta por alquilar un lugar de adquirir, es la falta de disponibilidad.

El costo- beneficio entre alquilar y adquirir un inmueble en la ciudad está sujeta a la disponibilidad presupuestaria de la institución (la institución no cuenta con presupuesto para construir una sede propia en dicha localidad), asimismo tenemos la urgente necesidad de contar P con una ampliación de la actual sede para asistir a los usuarios de la defensa pública 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

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

de terreno, desarrollo del proyecto, llamado a licitación y la construcción de la obra).

La propuesta de alquiler en cuanto al canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondiente a la zona en la cual se sitúan otros locales ofertados para alquiler de inmuebles, además de considerar accesible tomando en consideración la estrategia y accesible ubicación contando con los servicios básicos necesarios, se adjunta precio promedio de la zona.

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 J. A. Saldivar de la Defensa Pública.

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	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento registró público.
Inmueble propiedad de la Señora Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad Nº 595.167	Escritura de Transferencia otorgado por Lourdes Geraldine Acosta Samudio a favor de la Señora Ana María Godoy de Agüero – Numero 05 de fecha 14/01/00 – folio 09 y siguientes – Protocolo Civil. A

Abog. Héctor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de J. Augusto Saldivar realizada por el periodo 2022 según factura N° 0433152, del inmueble que es propiedad de la Señora Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167, 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 - Consulto de ser o no Funcionario/o Publico/o), la propietaria 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:

- **la Señora Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167, no es funcionaria pública, no encontrándose la misma dentro de las inhabilidades establecidas en el art. 40 y sus inc.**

Se observa que la Señora Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad N° 595.167, ha remitido la "**Declaración Jurada de Bienes y rentas, Activos y Pasivos**" ante la Contraloría General de Republica", cumpliendo así como sujeto obligado dentro del marco de la Ley N° 6355/19.

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO **N° 01/2022 "Alquiler Sede J. Augusto Saldivar del Ministerio de la Defensa Pública - Plurianual con ID. 415.228,** 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 **16 de marzo de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 145/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 16 de mayo de 2022** y el detalle del inmueble a ser arrendado a continuación:

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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 Ana María Godoy Vda. de Agüero con Cedula de Identidad Nº 595.167	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de J. Augusto Saldivar (ampliación)	CUENTA CATASTRAL Nº 27-0817-15	la Ruta Nº 1 Mcal Francisco Solano López Km 26/5	21 (veintiuno)	mensual	2.500.000	52.500.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 21 (veintiún) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2022, 2023 y 2024. El contrato de locación será suscripto por el término de 21 (veintiuno) meses por un canon mensual un monto total de Gs. 52.500.000. (Guaraníes Cincuenta y dos millones quinientos mil).----------

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe y en base a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen Favorable, para la realización del "Procedimiento de Contratación de Locación de inmueble determinado para la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 01/2022 "ALQUILER DE J. AUGUSTO SALDIVAR PARA EL MDP - PLURIANUAL" CON ID N° 415.228 y que la misma sea adjudicada a la Señora **ANA MARÍA GODOY VDA. DE AGÜERO con Cedula de Identidad N° 595.167,** por un canon mensual de Gs. 2.500.000.- (Guaraníes dos millones quinientos mil) y por un monto total de Gs. 52.500.000.- (Guaraníes cincuenta y dos millones quinientos) con una vigencia de 21 (veintiún) meses, salvo mejor parecer.

Asunción, 30 de mayo de 2022

Abg. Néstor Duarte
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abg. Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones