DUOC Nº 018/2023

Fernando de la Mora, 11 de octubre de 2023

Señor
Dr. Juan Agustín María Encina Pérez
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Presente

Me dirijo respetuosamente a Usted, a fin de comunicar que el Ministerio de Desarrollo Social tiene la necesidad de dar inicio al proceso de contratación por Vía de la Excepción para la Adquisición de Inmuebles en el marco del Programa "TEKOHA" – ID N° 436.401, en base a lo establecido en el Art. 33 de la Ley Nº 2051/03, incisos a) (derechos exclusivos) y g) (razones técnicas), en cumplimiento además con los lineamientos establecidos en la Resolución DNCP Nº 4572/2020.

Los datos del presente llamado son los especificados la planilla que se adjunta a la presente nota.

ACLARACIONES

---

1. En atención a lo dispuesto en el art. 182 de la Ley N° 7050/2023 y su reglamentación - el art. 373 del Decreto N° 8759/2023, ésta Convocante valora dos criterios que justifican las razones por la que no procede la expropiación de los inmuebles y además, los motivos por los cuales no se realiza un procedimiento ordinario de contratación; por una parte, si bien estarían dadas las condiciones para aplicar el Art. 43 de la Ley 2051/03 e impulsar la expropiación de éstos inmuebles, se debe tener en cuenta todo el proceso burocrático que conlleva el estudio y aprobación de una ley por parte del Congreso Nacional, sin desconocer los factores sociopolíticos y disparidad de determinación de prioridades entre los distintos Poderes del Estado, lo que aplazaría nuestra misión institucional de satisfacer necesidades básicas de vivienda de una franja de la población paraguaya situada en pobreza y pobreza extrema; por otra parte, no encontramos argumentos para efectuar la transferencia forzosa de la propiedad privada, desde su titular al Estado, mediante un proceso de expropiación y todos los trámites que implica el trabajo legislativo, cuando el propietario ha manifestado su voluntad de vender el inmueble y encontrándose el Ministerio de Desarrollo Social con intención, capacidad legal y financiera para adquirirlo, acreditando la razonabilidad del precio a ser abonado mediante el informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC.

2. El inmueble cuya adquisición se pretende, reúne las condiciones técnicas *ambientales, físicas y sociales* exigidas para la regularización de territorios sociales, según Resolución MDS Nº 990/2022 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NÚCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKOHA" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 1331/2016". Se remite en adjunto todos los informes de las verificaciones practicadas.

3. Es importante destacar principalmente el informe social resultante de la verificación in situ del inmueble, mediante el cual se determina el cumplimiento de las *condiciones sociales* exigidas por el reglamento, condiciones que son determinantes para acreditar la adquisición por excepción bajo el supuesto de derechos exclusivos y razones técnicas, pues, con dicho informe queda demostrado que sólo el titular del inmueble ocupado puede cumplir con lo pretendido por la Convocante (regularización de asentamientos), considerando la ocupación de su propiedad por parte de la población que subsiste con ingresos por debajo de las líneas de pobreza en los territorios sociales y que soportan la necesidad básica de

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

vivienda; en consecuencia, también se configura el supuesto de la existencia de razones técnicas justificadas de adquirir el inmueble ocupado, habiéndose demostrado su ocupación efectiva por parte de familias en situación de pobreza y pobreza extrema y la existencia de construcción con materiales no descartables que demuestran el arraigo de sus ocupantes.

4. Se cuenta con avalúo oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones realizado en fecha 24/02/2023; se aclara que para la determinación final del precio del inmueble.

5. En lo que respecta al Estudio de Impacto Ambiental u otro tipo de autorización de la SEAM (actual MADES), se cuenta con el parecer técnico del consultor ambiental del Ministerio de Desarrollo Social y del Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) según PLANILLA DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL FISICO AMBIENTAL por el cual se determina el cumplimiento de la legislación ambiental para los procesos de adquisición de inmuebles del Programa TEKOHA ejecutado por esta Institución, siendo necesaria la Licencia Ambiental regular o Estudio de Impacto Ambiental sólo en el caso de que se ejecuten actividades que impliquen la modificación del medio ambiente. El procedimiento realizado por el MDS y el MADES cumple a cabalidad con los delineamientos legales y técnicos en este sentido, pues al realizarse las verificaciones se valora la ocupación de hecho de los inmuebles, juzgando sobre lo ya establecido en los territorios sociales, por lo que no implica ninguna modificación al medio ambiente. El inmueble en cuestión ha sido verificado en base a estos delineamientos por los profesionales competentes, concluyendo los mismos que el inmueble ES APTO PARA SU HABITABILIDAD.

6. <u>CARGA DE DATOS EN EL SICP.</u> Se ha procedido a la carga de datos en SICP utilizando la unidad de medida UNIDAD en lugar de M2, debido a que las dimensiones de los lotes cuentan con decimales lo que arroja diferencia entre el monto cargado en el sistema y la planilla para cotización de oferta en formato Excel.

7. <u>CÓDIGO DE CATALOGO.</u>

Se aclara que tanto en el SICP como en la Carta de Invitación se ha utilizado código de catálogo 57102002-001 correspondiente a INMUEBLES URBANOS SIN EDIFICACION considerando que las construcciones no fueron realizadas por el propietario sino por los ocupantes del inmueble, por tanto, lo que se pretende pagar al propietario mediante este proceso de contratación es el valor de su inmueble (tierra), cabe destacar que esta adquisición de inmuebles se viene realizado desde su implementación con procesos anteriores por vía de la excepción con el mismo código;

Asimismo, con respecto al AVALUO del MOPC: "En los inmuebles avaluados se encuentran ocupantes que han realizado mejora de diversos tipos, viviendas precarias y algunas de material cocido, las cuales no serán tenida en cuenta para la avaluación ya que no fueron realizadas por los propietarios, por tanto, el informe presentado corresponde solo a los terrenos".

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DIRECCION DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES (DUOC)

FINCA MATRIZ	MATRICULA	PADRON	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	VALOR FINAL
L20/6753 y L20/9775	L20/12683	12925	A	2	352,98	29.500.000
	L20/12685	12923		4	352,98	29.500.000
	L20/12686	12922		5	352,98	29.500.000
	L20/12687	12921		6	352,98	29.500.000
	L20/12688	12920		7	352,98	29.500.000
	L20/12689	12919		8	352,98	29.500.000
L20/6753 y L20/9775	L20/12692	12916	B	3	352,66	29.500.000
	L20/12694	12914		5	352,66	29.500.000
	L20/12695	12913		6	352,66	29.500.000
	L20/12696	12912		7	352,66	29.500.000
	L20/12697	12911		8	352,66	29.500.000
	L20/12699	12909		10	352,66	29.500.000
	L20/12700	12908		11	352,66	29.500.000
	L20/12701	12907		12	352,66	29.500.000
	L20/12704	12904		15	352,66	29.500.000
	L20/12707	12901		18	352,66	29.500.000
	L20/12708	12900		19	352,66	29.500.000
L20/6753 y L20/9775	L20/12709	12899	C	1	352,66	29.500.000
	L20/12710	12898		2	352,66	29.500.000
	L20/12711	12897		3	352,66	29.500.000
	L20/12712	12896		4	352,66	29.500.000
	L20/12713	12895		5	352,66	29.500.000
	L20/12714	12894		6	352,66	29.500.000
	L20/12716	12892		8	352,66	29.500.000
	L20/12718	12890		10	352,66	29.500.000
	L20/12719	12889		11	352,66	29.500.000
	L20/12721	12887		13	352,66	29.500.000
	L20/12722	12886		14	352,66	29.500.000
	L20/12723	12885		15	352,66	29.500.000
L20/6753 y L20/9775	L20/12724	12884	D	1	352,66	29.500.000
	L20/12725	12883		2	352,66	29.500.000
	L20/12726	12882		3	352,66	29.500.000
	L20/12727	12881		4	352,66	29.500.000
	L20/12728	12880		5	352,66	29.500.000
	L20/12729	12879		6	352,66	29.500.000
	L20/12730	12878		7	352,66	29.500.000
	L20/12733	12874		12	352,66	29.500.000
	L20/12734	12873		13	352,66	29.500.000
				38		1.121.000.000

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

Sin otro particular aprovecho la oportunidad para saludarlo muy atentamente.

Adjunto ***(a través del SICP)*****:**

a) Nota Comunicación a la DNCP;
b) Carta invitación;
c) CDP;
d) Resolución de la Máxima Autoridad que autoriza la Adquisición de Inmueble por Vía de la Excepción;
e) Dictamen Justificativo elaborado por la UOC;
f) Proforma de contrato;
g) Tasación del MOPC o de cualquier institución pública que cuente con oficina técnica autorizada con especialidad en la materia y Carta de conocimiento de la Tasación;
h) Informe de Condición de Dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos;
i) Informe del Servicio Nacional de Catastro; el mismo deberá contener el número de Finca, número de Padrón o Cuenta Corriente Catastral en su caso, Superficie, Propietario, Distrito y deberá estar firmado por el Jefe de Departamento;
j) Fotocopia de título de propiedad del inmueble;
k) Cuando la actividad u obra a ser desarrollada en el inmueble a adquirir se encuentra prevista en el Art. 7° de la Ley N° 294, el Art. 5 y los anexos 1 y 2 del Decreto N° 14.281/96 y los Anexos 1 y 2 del mismo: Estudio de Impacto Ambiental otorgada por la secretaria del Ambiente (MADES), o parecer técnico de la misma sobre la viabilidad del proyecto que se pretende realizar en el inmueble;

Documentos del/los Oferente/s: En caso de Personas Físicas, Documento de Identidad; en caso de Personas Jurídicas, Escritura de Constitución, Estatutos Sociales y sus modificaciones, Actas de Asamblea, Acta del Directorio; en caso de Apoderado, Fotocopia de Poder Especial, en su caso.

REPUBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL U.O.C.

Abg. Jessica Irala Grance, Directora
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones.
Ministerio de Desarrollo Social – Presidencia de la República.