Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 22/2023
Asunción, 10 de Abril de 2023

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 02/2023 "ALQUILER DE SEDE San Pedro del Paraná - PLURIANUAL" CON ID N° 430.601.----------

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° 225 /2022 de fecha 23 de febrero de 2023, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2023.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- La oferta presentada en fecha 15 de Marzo de 2023 por el Sr. Pablo Andrés Torales Vera por un inmueble con 116 M2 de Construcción ubicada sobre Capitán Nicanor Torales c/ Parapiti la ciudad de San Pedro del Paraná.----------

- El Memorándum D.A.S. N° 138/2022 de fecha 04 de Abril de 2023 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 Paraná.--

- El Memorando D.O. N° 11 /2023 de fecha 04 de Abril del 2023 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 Paraná.----

- 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° 403/2022 de fecha 04 de Abril de 2023 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 San Pedro del Paraná.---

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER DE SEDE San Pedro del Paraná - PLURIANUAL ID 430.601.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 138/2023 de fecha 04 de abril de 2023, y este a su vez por Memorando N° 263/2022 de fecha 4 de Abril de 2023 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 403/2023 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER DE SEDE San Pedro del Paraná - PLURIANUAL, como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por la Sr. Pablo Andrés Torales Vera, por un inmueble con 116 M2 de Construcción ubicada sobre Capitán Nicanor Torales c/ Parapiti en la ciudad de San Pedro del Paraná.

Además, cabe recalcar que, según el Informe de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 11/22 de fecha 4 de Abril del 2023, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado y Constancia de aprobación de plano de construcción; Planos de PCI Aprobados e Informe de verificación In Situ, además de contar con espacio suficiente para su usufructo con superficie de terreno 480 m2 y superficie construida de 116 m2.

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

INFORME DE LA DIRECCION DE OBRAS- LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede San Pedro del Parana"			
Sede San Pedro del Parana			
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 constancia de aprobacion de planos fecha 29/03/2023.
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 aprobado por la municipalidad de San Pedro del Parana, acompaña resolucion de aprobación de planos de PCI de fecha 27/02/2023 - Presento informe de verificacion de PCI hecho por el cuerpo de Bomberos Voluntarios.
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 visualiza en su Carpeta de Oferta la factura de la Ande y Essap.-
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	Presento sus facturas de pago de impuesto municipal.-
	Condiciones Específicas		
5	Ubicación: el edificio deberá ubicarse en la zona urbana de la localidad, en un radio no mayor a 1k 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 parámetros 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 116m2.	CUMPLE	Se puede identificar que se encuentra dentro de los parametros requeridos

Ing. Víctor M. Miranda Delgado
Director de Obras
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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 Paraná.

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 25.862 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. 26.213 m2, obteniendo un ahorro de Gs.351 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 Pablo Andrés Torales Vera con C.I.N° 729.927, propietario del inmueble ubicado Capitán Nicanor Torales c/ Parapiti en la ciudad de San Pedro del Paraná., 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 Paraná .

Abog. Néstor Guarre
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N°23-0057-08.

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 116 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 480 m2

Cuenta con:

- Constancia de fecha 29 -03-20123 en el cual el Secretario General de la Honorable Junta Municipal de San Pedro del Paraná por medio de sus atribuciones hace constar que la construcción de 116 m2 con Cta. Cte. Ctral 23-0057-08 ha sido aprobado en el año 2011 por esta institución, PROPIEDAD DEL Sr. Pablo Andrés Torales Vera con C.I.N° 729.927

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 Paraná, 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 Paraná.

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de 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 San Pedro del Paraná - 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 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° 23-0057-08.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
Pablo Andrés Torales Vera con C.I.N° 729.927 Es propietario del inmueble con Cuenta Corriente Catastral Nº. 23-0057-08.	Escritura de compra y venta de inmueble otorgado por el Señor Félix Torales Garcete a favor del Señor Pablo Andrés Torales Vera – Numero 17 de fecha 2005– folio 20 y siguientes – Protocolo de la División Comercial, Sección A.

Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de San Pedro del Paraná- Departamento de Itapuá, realizada por el periodo 2023, según **comprobante N° 0074403**, del inmueble que es propiedad del Señor Pablo Andrés Torales Vera con Cedula de identidad N° 729.927, por lo cual la propiedad ofertada no presenta deuda con el municipio, cumpliendo con todos los pagos y/o impuestos municipales.

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de 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.** Pablo Andrés Torales Vera con Cedula de identidad N° 729.927, **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° 02/2023 "ALQUILER DE SEDE San Pedro del Paraná- PLURIANUAL" CON ID N° 430.601**, 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 Marzo de 2023**; presentada por **Memorándum D.A.S. N° 138/2023 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 4 de Abril de 2023** 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 Sr. Pablo Andrés Torales Vera con Cedula de identidad Nº 729.927	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad San Pedro del Parana	Cuenta Corriente Catastral Nº 23-0057-08	Capitán Nicanor Torales c/ Parapiti	27(veintisiete)	mensual	3.000.000.-	81.000.000.-

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. 3.000.000 (guaraníes tres millones) y un monto total de Gs. 81.000.000. (Guaraníes Ochenta y un millones). ----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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° 2/2023 "ALQUILER DE SEDE San Pedro del Paraná- PLURIANUAL" CON ID N° 430-601,** y que la misma sea adjudicada al Señor Pablo Andrés Torales Vera de Godoy con Cedula de identidad N° 729-927 , propietaria del inmueble ubicado en la ciudad de San Pedro del Paraná , con Cuenta Corriente Catastral N° 23-0057-08, con una superficie de edificación de 116 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 3.000.000 (guaraníes Tres millones) y un monto total de Gs. 81.000.000.(guaraníes ochenta y un millones)con una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer.

Asunción, 10 de Abril de 2023

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA
UOC

Abg. Néstor Guarie
Director Interino – UOC. MDP.