Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N°125/2022
Asunción, 30 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 13/2022 "ALQUILER DE SEDE CAAGUAZÚ - PLURIANUAL" CON ID N° 420.193.----------

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° 382/2022 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 Caaguazú. ----------
- El Memorando D.O. N°205/2022 de fecha 29 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 Caaguazú. ----------

- La oferta presentada en fecha 25 de agosto de 2022 por el Sr. Richard Gustavo Cantero González por un inmueble con 800 M2 de Construcción ubicada sobre la calle 15 de agosto esq. Eugenio A. Garay de la ciudad de Caaguazú. --------

- 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° 1.214/2022 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 Caaguazú.

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE CAAGUAZÚ" CON ID. N°420.193.----------

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 382/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 782/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1.214/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE CAAGUAZÚ" CON ID. N° 420.193., como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por el Sr. Richard Gustavo Cantero González, por un inmueble con 800 M2 de Construcción ubicada sobre la calle 15 de Agosto esq. Eugenio A. Garay, de la ciudad de Caaguazú.

Además, cabe recalcar que, según el Informe de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 205/22 de fecha 29 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado, además de contar con espacio suficiente para su usufructo (800 m2).

INFORME DE LA DIRECCION DE OBRAS- LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede Caaguazu"

Sede Caaguazu			
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 aprobación de la municipalidad.
2	Deberá presentar copia autenticada de los Planos PCI aprobado por la Municipalidad y Resolución o algún documento similar equivalente para el efecto.	CUMPLE	Presento planos de aprobación de la municipalidad y Resolucion N° 2819
3	El edificio deberá contar con los servicios básicos de energia 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 de pago de impuesto municipal.-
	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 720 m2 y máximo 840 m2.	CUMPLE	Se puede identificar que se encuentra dentro de los parametros requeridos

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 Caaguazú.

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.15.000 por 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. 27.281 m2, obteniendo un ahorro de Gs.12.281 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 Sr. Richard Gustavo Cantero González con C.I.N° 4.312.044, propietario del inmueble ubicado sobre la calle 15 de Agosto esq. Eugenio A. Garay, 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 Caaguazú.

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 21-0122-08

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 800 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 1000 m2

COSTO BENEFICIO

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

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 Caaguazú - del Departamento de Caaguazú.

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 sujetarán 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° 21-0122-08.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
Sr. Richard Gustavo Cantero González con C.I. N° 4.312.044 cuenta con poder general, para administrar el inmueble con Cuenta Corriente Catastral N° 21-0122-08.	PODER GENERAL PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS N° 123 del 12/10/2019, otorgado por el Señor Tito Cantero Fernández y Martina González a favor del Señor Richard Gustavo Cantero - folio 309 y siguientes - Protocolo de la División civil, Sección A.

Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de la ciudad de Caaguazú - del Departamento de Caaguazú, realizada por el periodo 2022, según **comprobante N°001074**, del inmueble ofertado por el Sr. Richard Gustavo Cantero González con C.I. N° 4.312.044, 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:

- **Sr. Richard Gustavo Cantero González, con Cedula de identidad N°4.312.044, 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° 13/2022 "ALQUILER DE SEDE CAAGUAZÚ - PLURIANUAL" CON ID N° 420.193,** 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 **25 de agosto de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 382/2022 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:

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 Richard Gustavo Cantero González con Cedula de identidad Nº 4.312.044	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Caaguazú	Cuenta Corriente Catastral Nº 21-0122-08	15 de Agosto esq. Eugenio A. Garay	27(veintisiete)	mensual	12.000.000.-	324.000.000 .-

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 27 (veintisiete) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2023, 2024 y 2025, por un canon mensual de Gs. 12.000.000 (guaraníes doce millones) y un monto total de Gs. 324.000.000. (guaraníes Trescientos veinticuatro millones). ----------

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° 13/2022 "ALQUILER DE SEDE CAAGUAZÚ - PLURIANUAL" CON ID N° 420.193,** y que la misma

sea adjudicada al Señor Richard Gustavo Cantero González con Cedula de identidad N° 4.312.044, representante con poder especial del inmueble ubicado en la ciudad de Caaguazú, con Cuenta Corriente Catastral N° 21-0122-08, con una superficie de edificación de 800 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 12.000.000 (guaraníes doce millones) y un monto total de Gs. 324.000.000. (guaraníes Trescientos veinticuatro millones) con una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer de la máxima autoridad.

Asunción, 30 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC. MDP.