DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /007/2021.

Descripción de la Contratación: ADQUISICIÓN DE INMUEBLE POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN SOLICITADA POR LA DIRECCIÓN DEL PROGRAMA TEKOHA DEL VICE MINISTERIO DE PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL Y ECONOMICA DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.

El que suscribe, en su carácter de Director de la Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución, con el objeto de dar por acreditada la Contratación por Vía de la Excepción para la Adquisición de Inmuebles, solicitada por la Dirección del Programa Tekoha del Vice Ministerio de Protección y Promoción Social y Económica del Ministerio de Desarrollo Social, manifiesta cuanto sigue:

I. ANTECEDENTES.

-***El Memorándum VMPPSE Nº 3200/2021 del Vice Ministerio de Protección y Promoción y Económica*** por el cual remite al Vice Ministerio de Administración y Finanzas el Dictamen Jurídico JV Nº 50/2021 y solicita el inicio del llamado por vía de la excepción para la adquisición de 52 lotes de inmuebles correspondientes a las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar, propiedad de la Señora Jorgelina Maldonado y del Sr. Esteban Sanabria, respectivamente, conforme al Memorándum DPT Nro. 1101/2021.-

-***El Memorándum DGAJ Nº 1191/2021 de la Dirección General de Asesoría Jurídica*** mediante el cual se eleva el ***Dictamen J.V Nº 50/2021***, correspondiente al análisis jurídico y dictamen favorable para la adquisición de 52 lotes de terrenos de las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar, propiedad de la Señora Jorgelina Maldonado y del Sr. Esteban Sanabria, respectivamente.

-***El Memorando DAT Nº 100/2017 de la Dirección de Asesoría Técnica*** por el cual se eleva el informe físico ambiental de las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar.-

-***El Memorando DI Nº 593/2019*** del Dpto. de Infraestructura por el cual se eleva el informe de verificación in situ y en gabinete de las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar.-

-***El Memorando GS Nº 626/2021 del Dpto. de Gestión Social*** por el cual se eleva el informe de verificación social correspondiente al Territorio Social "Villa Jardín" ubicado en las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar.-

-***El Expediente MEUI Nº 2142/2020 correspondiente a la Nota MOPC Nº 434/2020*** por la cual el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones remite el informe de la tasación realizada por el Departamento de Avalúo Oficial, correspondiente al inmueble identificado como Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar, según Expediente MOPC-MEU Nº 1052/2020.-

-***El Poder Especial para vender inmueble*** otorgado por el Señor Esteban Sanabria a favor de la Señora Jorgelina Maldonado.

-***La nota de conformidad*** suscripta por la Señora Jorgelina Maldonado, en carácter de propietaria y apoderada de las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar, respecto al precio a ser abonado por la Institución, G. 1.250.509.460.

-***Expediente MEUI 713/2016 y 2776/2017*** correspondiente a la nota de ofrecimiento presentada por la Sra. Jorgelina Maldonado respecto a las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar- Carpeta de compra Nro. 1819 y documentaciones exigidas por el Programa TEKOHA.-

II. EXPLICACION DE LA SITUACION DE HECHO Y ANALISIS TECNICO DE LA UOC.

La *Resolución SAS Nº 1331/2016 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NÚCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKOHA"* dispone en su artículo 7º que para las adquisiciones por la VIA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN los inmuebles ofertados deberán contar con al menos 80% de ocupación efectiva (por grupos familiares y personas en situación de pobreza o pobreza extrema) y, con al menos 60 % de construcción estable (material no descartable). Asimismo, establece que los inmuebles deberán cumplir con las condiciones ambientales para su habitabilidad en un 100 %, conforme a las normas ambientales vigentes y certificadas por la Secretaría del Ambiente (SEAM), hoy Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible y con las condiciones físicas, resultantes de verificaciones en gabinete e in situ de medidas y linderos, en base a los documentos del título de propiedad del inmueble y a criterios establecidos en la Ley Orgánica Municipal.-

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

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /007/2021.

Al respecto, la Dirección del Programa TEKOHA a través de sus dependencias competentes ha realizado todas las verificaciones exigidas: El ***Informe de Verificación Físico – Ambiental***, elaborado por la Ing. Amb. María Teresa Doldan del Dpto. de Gestión Ambiental en fecha 24/03/2017, que en la parte conclusiva menciona lo siguiente: ***"Las propiedades son 100% aptas ambientalmente para su habitabilidad por lo que califican ambientalmente para la compra", asimismo, la Planilla de Calificación Provisional Físico Ambiental*** *suscripta por la Ing. María Teresa Doldán y la Sra. Fanny Torales, funcionarios del MDS y de la DFAI del MADES respectivamente*; el informe técnico de la Ing. Geog. Rosana Benítez del Dpto. De Infraestructura de la Dirección Programa Tekoha, con relación a la ***Verificación de Medidas y Linderos***, expresa: *"**En verificación in situ, lote por lote, se corroboró que todos los lotes poseen estacas, de manera visible y sin malezas. Las medidas y linderos de los lotes en situación de hecho corresponden a las medidas del plano presentado**"* y; el ***Informe de Verificación Social*** elaborado por los técnicos del Dpto. de Gestión Social de la Dirección Programa Tekoha, que arrojó el siguiente resultado: ***"Cantidad de familias elegibles: 53 familias equivalente al 98% de focalización (condiciones de pobreza), 99% de ocupación del inmueble con 100% de material no descartable.***
Finalmente, el ***Dictamen J.V Nº 50/2021,*** correspondiente al análisis jurídico y dictamen favorable para la adquisición de 52 lotes de terrenos de las Fincas Nº 3018 y 32396 del Distrito de J.A. Saldívar.

Según se desprende de los informes técnicos de las dependencias competentes del Programa Tekoha y el Dictamen de la Dirección General de Asesoría Jurídica, se ha dado cumplimiento a las exigencias legales y técnicas establecidas en Reglamento del Programa TEKOHA ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Social.-

Ahora bien, en base a los antecedentes y a la situación de hecho expuesta precedentemente, corresponde analizar la solicitud de adquisición de inmueble por la vía de la excepción, en el marco de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".-

Primeramente, en atención a lo establecido en el Artículo 164 de la Ley N° 6672/21 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO 2021" y su reglamentación, el Art. 329° del Decreto Reglamentario N° 4780/2021, conviene traer a colación la Constitución Nacional que en su art. 109- De la propiedad Privada- dispone que se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social y que será determinada en cada caso por ley…////…; al respecto, si bien la adquisición del inmueble que se pretende adquirir podría considerarse de interés social, 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 emitido por el MOPC.-

Por los motivos señalados en el párrafo que antecede, ésta Convocante valora que están dadas las condiciones para aplicar lo dispuesto en el Art. 33° de la Ley 2051/2003 de Contrataciones Públicas que dispone que :"Las convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin ajustarse a los de la licitación pública o a los de la licitación por concurso de ofertas, en los siguientes supuestos: a) el contrato sólo puede celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titulares de patentes, derechos de autor y otros derechos exclusivos, y g) existan razones justificadas para la adjudicación de los bienes por razones técnicas ….///….

Al respecto, el supuesto de ***derechos exclusivos (inc. a)*** es derivado de la situación de que sólo el titular del inmueble referido puede cumplir con lo pretendido por esta Convocante en el marco del Programa TEKOHA, 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 soporta la necesidad básica de vivienda; también se configura el supuesto de la existencia de ***razones técnicas justificadas (inc. g)*** de adquirir el inmueble ocupado, habiéndose demostrado además de su ocupación efectiva por parte de familias en situación de pobreza y pobreza extrema, la existencia de construcciones con materiales no descartables, lo que se comprueba el arraigo de sus ocupantes.-

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /007/2021.

Por tanto, no resulta pertinente la realización de una convocatoria que se enmarque en los procedimientos previstos en el art. 16 de la Ley 2051/03, considerando que sólo mediante el titular de éste inmueble en particular, el Ministerio de Desarrollo Social puede satisfacer la necesidad que tienen las familias focalizadas en el Territorio Social "VILLA JARDIN" para regularizar su ocupación, hecho que ésta Institución pretende atender procediendo a la compra del inmueble para su posterior venta a dichas familias, mediante la suscripción de contratos, instrumento jurídico que les garantizará la ocupación del lote hasta la cancelación de las cuotas a ser pactadas, finalizando el proceso de regularización con la transferencia del dominio del inmueble y otorgándoles finalmente la condición de propietarios.-

Por todo lo expuesto precedentemente, se propone dar inicio al procedimiento de **Contratación por Vía de la Excepción en el marco del Programa TEKOHA, para la adquisición de 52 lotes de inmuebles individualizados con las Matrículas Nº L20/13103, L20/13104, L20/13105, L20/13106, L20/13107, L20/13108, L20/13109, L20/13110, L20/13111, L20/13112, L20/13114, L20/13115, L20/13116, L20/13117, L20/13118, L20/13119, L20/13120, L20/13121, L20/13122, L20/13123, L20/13124, L20/13125, L20/13126, L20/13127, L20/13128, L20/13129, L20/13130, L20/13131, L20/13133, L20/13134, L20/13135, L20/13136, L20/13138, L20/13139, L20/13140, L20/13141, L20/13142, L20/13144, L20/13145 de la Finca Matriz Nº 3018 del Distrito de J.A. Saldívar y Matrículas Nº L20/13431, L20/13432, L20/13435, L20/13436, L20/13437, L20/13439, L20/13441, L20/13442, L20/13443, L20/13444, L20/13445, L20/13446, L20/13447 de la Finca Matriz Nº 32.396 del Distrito de J.A. Saldívar.**

Fernando de la Mora, Paraguay
20 de octubre de 2021.

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

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES MDS/DUOC Nº /007/2021.

Anexo- Dictamen MDS/DUOC NRO 007/2021.

FINCA MATRIZ	MATRICULA	PADRON	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	VALOR FINAL
3018	L20/13103	12822	I	1	362,98	25.301.158
	L20/13104	12836		2	362,98	25.301.158
	L20/13105	12845		3	362,98	25.301.158
	L20/13106	12844		4	362,98	25.301.158
	L20/13107	12843		5	362,98	25.301.158
	L20/13108	12842		6	362,98	25.301.158
	L20/13109	12841		7	362,98	25.301.158
	L20/13110	12840		8	362,98	25.301.158
	L20/13111	12839		9	501,34	34.945.403
	L20/13112	12829		10	600,73	41.873.284
	L20/13114	12831		12	362,98	25.301.158
	L20/13115	12832		13	362,98	25.301.158
	L20/13116	12833		14	362,98	25.301.158
	L20/13117	12834		15	362,98	25.301.158
	L20/13118	12835		16	362,98	25.301.158
	L20/13119	12837		17	362,98	25.301.158
	L20/13120	12838		18	362,98	25.301.158
3018	L20/13121	12824	II	1	362,98	22.863.384
	L20/13122	12859		2	362,98	22.863.384
	L20/13123	12857		3	362,98	22.863.384
	L20/13124	12855		4	362,98	22.863.384
	L20/13125	12853		5	362,98	22.863.384
	L20/13126	12851		6	362,98	22.863.384
	L20/13127	12849		7	362,98	22.863.384
	L20/13128	12846		8	443,87	27.958.483
	L20/13129	12847		9	443,53	27.937.068
	L20/13130	12848		10	428,33	26.979.650
	L20/13131	12850		11	362,98	22.863.384
	L20/13133	12854		13	362,98	22.863.384
	L20/13134	12856		14	362,98	22.863.384
	L20/13135	12858		15	362,98	22.863.384
	L20/13136	12860		16	362,98	22.863.384
3018	L20/13138	12872	III	1	362,98	20.302.560
	L20/13139	12868		2	362,98	20.302.560
	L20/13140	12867		3	362,98	20.302.560
	L20/13141	12871		4	373,82	20.908.874
	L20/13142	12870		5	373,82	20.908.874
	L20/13144	12862		8	401,96	22.482.829
	L20/13145	12863		9	367,54	20.557.615
FINCA MATRIZ	MATRICULA	PADRON	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	VALOR FINAL
32396	L20/13431	12757	I	1	360	25.424.640
	L20/13432	12758		2	360	25.424.640
	L20/13435	12761		5	378,74	26.748.134
32396	L20/13436	12762	II	1	360	22.905.360
	L20/13437	12763		2	360	22.905.360
	L20/13439	12765		4	360	22.905.360
32396	L20/13441	12767	III	1	360	20.278.800
	L20/13442	12768		2	360	20.278.800
	L20/13443	12769		3	360	20.278.800
	L20/13444	12770		4	360	20.278.800
	L20/13445	12771		5	360	20.278.800
	L20/13446	12772		6	360	20.278.800
	L20/13447	12773		7	411,6	23.185.428
				52		1.250.509.460

Abog. Luis Rolando Portillo Romero
Director - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social