Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 109/2022

Asunción, 23 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 04/2022 "ALQUILER DE SEDE ASUNCIÓN - FUERO NIÑEZ Y ADOLESCENCIA - PLURIANUAL" CON ID N° 422.558.----

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.----------

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

- La oferta presentada en fecha 12 de diciembre de 2022 por la firma PLASTI – K S.A. por un inmueble con 1.870 M2 de Construcción ofrecidos, ubicado sobre Avda. Artigas casi San Estanislao, Barrio Jara de la ciudad de Asunción.---

- El Memorándum D.A.S. N° 361/2022 de fecha 20 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 Asunción – Sede Niñez y Adolescencia.----------

- El Memorando D.O. N° 200/2022 de fecha 20 de Diciembre del 2022 de la Dirección de Obras del MDP, por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica del local – "ALQUILER DE SEDE ASUNCIÓN – FUERO NIÑEZ Y ADOLESCENCIA.-

- Formulario de Análisis de Costo – Beneficios elaborado y firmado por el Director Administrativo Abg. Javier Cáceres. ----------

- 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.P. N° 463/2022 de fecha 20 de Diciembre de 2022 del Departamento de Presupuesto por el cual informa que la disponibilidad presupuestaria, para los años 2023, 2024 y 2025, se procede a realizar las previsiones de los montos correspondientes y que estarán sujetos a la aprobación del presupuesto institucional de los ejercicios fiscales afectados.----------

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Encargada
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

- El Memorándum D.G.A.F. N° 1.170/2022 de fecha 20 de Diciembre de 2022, por el cual se remite todos los antecedentes para la solicitud del inicio de llamado para la Sede de Asunción – Niñez y Adolescencia.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE ASUNCIÓN – NIÑEZ Y ADOLESCENCIA" CON ID. N° 422.558.----------

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa por Memorándum N° 361/2022 de fecha 20 de diciembre de 2022, por la cual presenta la propuesta para alquilar la Sede Asunción-Fuero – Niñez y Adolescencia , en vista a la necesidad del traslado de las oficinas de la actual sede del MDP solicita informe de capacidad técnica para la realización de un llamado determinado de oficinas para el MDP – Asunción – Fuero Niñez y Adolescencia, este a su vez es remitido por Memorando D.A. N° 730/2022 de fecha 20 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1170/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE ASUNCIÓN – NIÑEZ Y ADOLESCENCIA" CON ID. N° 422.558, como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por la firma PLASTI – K – S.A. por un inmueble con 1.870 M2 de Construcción ofrecida, ubicada en Avda. Artigas casi san Estanislao N° 2136, Barrio Jara de la ciudad de Asunción.

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

La solicitud cuenta con el informe de la Dirección de Obras, en la cual informa la documentación con que cuenta el inmueble, cuyo informe fue remitido en fecha 20 de diciembre de 2022 a la DGAF.

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 Asunción – Niñez y Adolescencia.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

Cabe recalcar que, según el informe de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 200/2022 de fecha 20 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos, Plano de Obras Aprobado y Resolución; Plano de PCI Aprobado y Resolución: además de contar con espacio suficiente para su usufructo (1870 m2). Acompañado de la ficha Técnica elaborada por la Arq. Olga Mieres, Asesora de Obras de la Dirección de Obras.

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
DIRECTORA
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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

Sede Asunción (Artigas)			
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 su resolucion N° 421/2022 de fecha 19/12/2022 donde se visualiza la aprobacion de los planos.-
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 Asuncion, acompaña su resolucion N° 421/2022 de fecha 19/12/2022
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 su facturas de pago de impuesto municipal.-
	Condiciones Específicas		
5	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; 1870m2	CUMPLE	

P/A
Arq. OLGA MIERES
ASESORÍA DE OBRAS
Reg. 2474

La misma fue elaborada por el Departamento de Administración de Sedes y expresa lo siguiente; ***"Debemos destacar que el presente inmueble será utilizado para oficina y demás habitantes de la comunidad (usuarios en general) además de que cuenta con la infraestructura para desarrollar las actividades jurisdiccionales en la zona.***

En fecha 20 de diciembre del 2022, el Director Administrativo del Ministerio de la Defensa Pública realizo la verificación in situ del inmueble ofrecido, elaborando un **Acta e Informe**, que expresamente dice: ***Una vez en el lugar, procedí***

Abog. Ma Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

a verificar el cumplimiento de las exigencias del llamado conforme EE.TT, Planos de Obras y Plano de PCI, constatando que el inmueble cumple con los requisitos y cuenta con las instalaciones que el oferente declaro en su oferta.

La presente propuesta de alquiler en cuanto al 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.32.085** 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.33.150** m2, obteniendo un ahorro de **Gs.1.065** 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.

El inmueble ofertado por la firma PLASTI – K S.A. con Ruc. N° 80097195-7, propietario del inmueble ubicado Sobre la Avda. Artigas y San Estanislao N° 2136, Barrio Jara de la ciudad de Asunción, 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 Asunción – Niñez y Adolescencia.

Abog. Lic. Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

UBICACIÓN

Teniendo en cuenta el Dictamen del Departamento de Administración de Sedes, el inmueble a ser alquilado cumple con las necesidades para brindar accesibilidad debido a la posición inmejorable y estratégicamente visible en la ciudad de Asunción, ubicado sobre la Avenida Artigas casi San Estanislao de la mencionada ciudad, destacando **qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos del Ministerio de la Defensa Pública en la ciudad de Asunción – Niñez y Adolescencia,** propiedad de la firma PLASTI – K S.A., en la misma se puede constatar los siguientes datos:

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 12-0578-40, 12-0578-41 y 12-0578-42.
- Superficie de edificación ofrecida : 1.870 m2
- Superficie del terreno : 1.870 m2

Cuenta con:

- Resolución N° 476/2016 de fecha 14 de setiembre del 2016 por el cual se aprueban los planos y planillas de Regularización de Oficina – Deposito de Lujo, con Sistema de prevención contra Incendios.
- Resolución Nª 421/2022 de fecha 19 de diciembre del 2022…" POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLANOS Y PLANILLAS DE REGULARIZACION DE OFICINA, DEPOSITO DE LUJO, CON SISTEMA DE PREVENCION CONTRA INCENDIO. CONSTRUCCION DEL INMUEBLE UBICADO SOBRE LA AVDA ARTIGAS CASI SAN ESTANISLAO POR LO QUE TOTALIZA 3.044 M2 DE CONSTRUCCION APROBADAS. Además, cuenta con el total de los PLANOS DE CONSTRUCCION-SISTEMA DE PREVENCION CONTRA INCENDIOS APROBADOS.

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Debemos destacar la inmejorable ubicación en vista a que frente al edificio pasan más de 20 líneas de ómnibus que van directamente al microcentro de la ciudad de así como otros puntos de la ciudad así como a ciudades aledañas (36 Limpio - Asunción, 44 Mariano R. Alonso - Artigas, 48 Lambaré - Limpio, 55 San Lorenzo - Asunción (x Lerida), 55 San Lorenzo - Asunción (x Lucerito), 101 A Puerto Elsa (Nanawa) - Asunción, 24-1 Lambaré - Limpio (Piquete Cué), 24-2 Lambaré - Limpio (Colonia), 24-3 Lambaré - Limpio (Salado),24-4 Lambaré - Limpio (Don Bosco), 37-1 B° San Blas - B° Sajonia (x Av. Artigas), 47-1 IPS - Guarambaré, 47-2 Villeta - IPS, 2-7 A Asunción - Mariano R. Alonso, 2-7 B Asunción - Mariano Roque Alonso (Sta. Librada), 2-7 C Mariano Roque Alonso - Asunción (Universo), 13B Loma Pytá - Centro - Plaza Carmelitas - IPS, 5CH Asunción - Benjamín Aceval, 55 Asunción, 5Luque - Asunción - Luque, de los cuales más de 6 líneas de ómnibus van hasta el Palacio de Justicia que se encuentra en el Barrio Sajonia, a más de mencionar que el inmueble se encuentra en las cercanías de la Costanera de Asunción lo que da un ingreso y una salida rápida en vehículo hacia el microcentro de la ciudad y el Palacio de Justicia, lo que redundara en beneficio de nuestros usuarios quienes podrán acceder al mismo con mayor facilidad y comodidad.

Asimismo, cuenta con 20 cocheras a ser dispuestas para el uso de los funcionarios y usuarios del Ministerio de la Defensa Pública, los cuales podrán disponer de ellos de conformidad a las autorizaciones pertinentes.

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

COSTO BENEFICIO

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), además de la necesidad inmediata de contar el MDP con un nuevo local 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 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, por la cual se establece que 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- Niñez y Adolescencia del MDP, en la ciudad de Asunción.

El Propietario cuenta con las documentaciones de la propiedad como ser título del inmueble y demás documentaciones exigidas para contratar con el estado.

El los metros cuadrados alquilados dentro del inmueble serán de uso exclusivo del Ministerio de la Defensa Publica (1870 m2) específicamente para Sede Asunción - Niñez y Adolescencia del Ministerio 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

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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 de los inmuebles con Cuenta Corriente Catastral Nº 12-0578-40, 12-0578-41 y 12-0578-42	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento registró público.
La firma PLASTI–K S.A con Ruc Nº 80097195-7 es propietaria del edificio ubicado en los inmuebles con Cuenta Corriente Catastral Nº 12-0578-40, 12-0578-41 y 12-0578-42	Escritura de Transferencia otorgado por el Señor Sandro Luiz Da Silva a favor de la firma PLASTI-K S.A. – Numero 604 de fecha 18/07/2017 – folio 3642 y siguientes – Protocolo de la División Comercial. Sección A
Firma la Oferta el Presidente de la firma PLASTI-K S.A. con Ruc Nº 80097195-7, el señor Richard Henrique Kindinger con Cedula de Identidad Nº 8.156.784	Poder General de administración de inmueble que otorga la firma PLASTI-K SA, a favor de Richard Henrique kindinger, en carácter de Presidente por acta de asamblea general ordinaria de fecha 12/05/2022 y en uso de la firma social.

Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Asunción, realizado por el periodo 2022 según Cta. Cte. Catastral **12-0578-40,** con las **Factura N° 42-0812817-4 y 42-0492513-3,** Cta. Cte. Catastral **12-0578-41** con las **Factura N° 42- 0492514-0 y 42-0812818-1- y Cta. Cte. Catastral 12-0578-42 con las Facturas N° 42-0987674-8 y 42-**

Abog. Caroline Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

0987680-9 del inmueble que es propiedad de la firma PLASTI-K S.A con Ruc N° 80097195-7, 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:

- **el señor Richard Henrique Kindinger con Cedula de Identidad N° 8.156.784, Presidente y representante legal de la firma PLASTI-K S.A. Ruc N° 80097195-7, no es funcionario público conforme constancia de la SFP N° 3904547, El Señor Sandro Luiz Da Silva con Cedula de Identidad N° 3.604.688, Accionista principal, no es funcionario público conforme constancia de la SFP N° 3904562, la Señora Silvana Alves Da Silva con Cedula de identidad N° 4.588.314, Accionista minoritaria no es funcionaria pública conforme constancia de la SFP N° 3904544, no encontrándose por lo tanto dentro de las inhabilidades establecidas en el art. 40 y sus inc.**

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 04/2022 "ALQUILER DE SEDE ASUNCIÓN – FUERO NIÑEZ Y ADOLESCENCIA - PLURIANUAL" CON ID N° 422.558,** 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 **12 de diciembre de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 361/2022** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 20 de Diciembre de 2022** y el detalle del inmueble a ser arrendado a continuación:

Íte m	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	La firma PLASTI–K S.A con Ruc Nº 80097195-7, Representado por su Presidente el señor Richard Henrique Kindinger con Cedula de Identidad Nº 8.156.784	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Asunción – Niñez y Adolescencia	Cuenta Corriente Catastral Nº 12-05-78-40 12-05-78-41 12-05-78-42	ubicada en Avda. Artigas casi san Estanislao Nº 2136, Barrio Jara de la ciudad de Asunción	36 (treinta y seis)	mensual	60.000.000.-	2.160.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 36 (treinta y seis) 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. 60.000.000 (Guaraníes sesenta millones) y un monto total de Gs. 2.160.000.000. (Guaraníes dos mil ciento sesenta millones). –

Abog. Ma Carolina Ibarra S.
Directora
U... Contrataciones
Mini... Pública

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° 04/2022 "ALQUILER DE SEDE ASUNCIÓN – FUERO NIÑEZ Y ADOLESCENCIA - PLURIANUAL" CON ID N° 422.558** y que la misma sea adjudicada a la firma PLASTI-K S.A, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad, representado por su Presidente el señor Richard Henrique Kindinger con Cedula de Identidad N° 8.156.784, propietario del inmueble ubicada en Avda. Artigas casi san Estanislao N° 2136, Barrio Jara de la ciudad de Asunción, con Cuenta Corriente Catastral N° 12-0578-40, 12-0578-41 y 12-0578-42, con una superficie de edificación ofrecida de 1.870 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs.60.000.000.- (Guaraníes sesenta millones) y por un monto total de Gs. 2.160.000.000.- (guaraníes dos mil ciento sesenta millones) con una vigencia de 36 (treinta y seis) meses.

Abg. Carolina Ibarra
Directora – UOC. MDP.