Ministerio de DESARROLLO SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

MEMORANDUM VMPPSE N° 3075/2021

A: **C.P. Luis Ruíz Díaz**, Viceministro
Viceministerio de Administración y Finanzas

De: **Econ. César Guerrero**, Viceministro
Viceministerio de Protección y Promoción Social y Económica

Fecha: 06 de octubre de 2021

Asunto: Remisión de Dictamen.

Me dirijo a Usted, a fin de remitir el Dictamen Jurídico JV N° 49/2021, por el cual se aprueba la adquisición del Inmueble individualizado como FINACA MATRIZ N° 624 del distrito de Tavai propiedad del señor Amado Alvarenga, en el marco de la adquisición de inmueble por excepción del Programa Tekoha.

En ese sentido se solicita realizar los procesos administrativos correspondientes para la adquisición del inmueble de referencia, conforme Memorándum DPT N° 1044/2021.

Se adjunta 07 (siete) fojas, incluido este Memorándum y 02 (dos) biblioratos con las documentaciones correspondientes. Se deja constancia que no quedan copias de los mismos en esta dependencia.

Atentamente.

RECIBIDO 06-10-21 5647

Rosalba González
Viceministerio de Adm. y Finanzas
Ministerio de Desarrollo Social

REPUBLICA DEL PARAGUAY
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
DIRECCION DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
06/10/2021
ME N°: 107 HORA: 14:00
FIRMA:

Digno Javier Duarte A.
Técnico del Dpto. de Adjudicaciones y Contratos
D.U.O.C. - M.D.S.

Ministerio de Desarrollo Social
Viceministerio de Administración y Finanzas
Se remite:
Dirección Financiera
Dirección Administrativa
Dirección de Control y Seguimiento
Dirección de la DOC
Dirección de Gestión y Desarrollo de Activos
Analizar e informar
Fecha: 06-10-21

C.P. Luis Ruiz Díaz
Viceministro
Viceministerio de Administración y Finanzas
Ministerio de Desarrollo Social

3075

Ministerio de
DESARROLLO
SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

MEMORANDUM DPT Nº 1044/2021

A : ECOM. CESAR GUERRERO, Viceministro
Viceministerio de Protección y Promoción Social y Económica

DE : ARQ. ANTONIO BOSELLI, Director
Dirección Programa Tekoha

REF. : Remisión de Dictamen.

FECHA : 06 de octubre de 2021

Por el presente me dirijo a UD. y por su intermedio a quien corresponda a fin de remitir el Dictamen Jurídico JV Nº 49/2021, por el cual se aprueba la adquisición del inmueble individualizado como Finca Matriz Nº 624 del Distrito de Tavai propiedad del Señor Amado Alvarenga, en el marco de la adquisición de inmuebles por excepción del Programa TEKOHA.

Al respecto se solicita la remisión al Viceministerio de Administración y Finanzas, a fin de iniciar los procesos administrativos correspondientes para la adquisición del inmueble de referencia.

Se anexan dos biblioratos que contienen los documentos originales de las carpetas de compras por lo que se solicita su devolución una vez finalizado el proceso correspondiente.

Atentamente,

3184
06 -10- 2021
12:08

Ministerio de
DESARROLLO
SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL (MDS)

DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Av. Mcal. López casi Cnel. Pampliega

Fernando de la Mora

Expediente DGAJ Nº: 1704

Asunto:

Solicitude de Parecer Juridico - Carpeta de Compra N° 1551 - Amado Benjamín Alvarenga - Tavai - Finca N° 624.

Recurrente: Arq. Antonio Boselli.

Procedencia: Programa Tekoha.

Fecha: 05/10/2021.

Ministerio de DESARROLLO SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

MEMORANDO BT N° 159-2021

A: **Arq. Antonio Boselli, Director.**
Dirección Programa TEKOHA.

DE: **Emilio Franco, Jefe.**
Departamento Banco de Tierras.

REF.: **Solicitud de Dictamen.**

FECHA: 04 de octubre de 2021.

Ministerio de Desarrollo Social
Dirección Programa TEKOHA
Fecha: 4/10/2021 Hora: 15:03hs
Mesa de Entrada Nº 781
Recibido por: Mirtha Sandoval, Técnica
Departamento de Registro
Ministerio de Desarrollo Social

Me dirijo a Usted y por su intermedio a donde corresponda, en referencia a la Carpeta de Compra N° 1551 perteneciente a Amado Benjazmin Alvarenga Portillo, individualizado como Finca Matriz 624 del Distrito de Tavai.

Al respecto se informa que el inmueble cumple con las condiciones para la adquisición de inmuebles para territorios sociales, Artículos 7° y 9° de la Resolución N° 1331/2016 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NUCLEOS POBLACIONES URBANOS O SUBURBANOS TEKOHA Y SE ABROGA LA RESOLUCION N° 945/2015", que se desprende de los informes técnicos elaborados por los funcionarios de la Institución.

En ese sentido el oferente ha cumplido íntegramente con la presentación de las documentaciones requeridas en el Art. 11°. DOCUMENTOS REQUERIDOS AL/LA OFERENTE O PROPIETARIO/A, de la Resolución N° 1331/2016 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NUCLEOS POBLACIONES URBANOS O SUBURBANOS TEKOHA Y SE ABROGA LA RESOLUCION N° 945/2015".

La tasación realizada por el MOPC, respecto al inmueble, individualizado como Finca Matriz N° 624 del Distrito de Tavai, asciende en la suma de Gs. 1.386.541.120 por los 117 lotes.

Conforme a la Verificación Social se ha llegado al acuerdo de la venta de 110 lotes, cuyo detalle se describe en planilla en anexo, el valor asciende en la suma de Gs. 1.295.687.697, de conformidad a la tasación.

De lo expuesto se recomienda remitir a la Dirección General de Asesoría Jurídica, a fin de que los mismos emitan el Dictamen Jurídico correspondiente.

Se acompañan los originales de las carpetas de compra, por lo que se solicita su devolución.

Sin otro particular, lo saludo muy atentamente.

Emilio Franco
Jefe
Departamento Banco de Tierras
Programa Tekoha

Ministerio de
DESARROLLO
SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

MEMORANDUM DPT Nº 1.038/2021

A : ABOG. JORGE RAMIREZ ALONSO, Director
Dirección de Asesoría Jurídica

DE : ARQ. ANTONIO BOSELLI, Director
Dirección Programa Tekoha

REF. : Solicitud de dictamen

FECHA : 04 de octubre de 2021

Me dirijo a Usted y por su intermedio a donde corresponda, a fin de solicitar dictamen jurídico de la carpeta de compra 1551 correspondiente al Sr. Amado Benjazmín Alvarenga Portillo, individualizado como Finca Matriz 624 del Distrito de Tavai, en el marco de adquisición vía excepción del Programa Tekoha

Para el efecto se remite el Memorandúm BT Nª159/2021 con dos biblioratos que contienen los documentos originales de las carpetas de compras por lo que se solicita su devolución

Atentamente

RECIBIDO
05 -10- 2021
1704
Ministerio de Desarrollo Social
Dirección General de Asesoría Jurídica

Laura Pintos
Técnica Jurídica
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

☐ GOBIERNO
☒ NACIONAL

Ministerio de Desarrollo Social

Dirección General de Asesoría Jurídica

Se remite al Departamento de:

☐ Dictámenes y Contratos

☐ Asuntos Legales

☐ Derechos Humanos

Abg. Jorge Ramírez Alonso
Mat. C.S.J. Nº 19.391
Director General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Desarrollo Social
Firma

05/10/21
Fecha

Asignado a:

Abg. Jorge Villalba

____/____/____

Ministerio de
DESARROLLO
SOCIAL

GOBIERNO
NACIONAL

Fernando de la Mora, 06 de octubre de 2021.-

DICTAMEN JV N°: 49/2021
EXPEDIENTE DGAJ No. 1.704/2021

DICTAMEN JURÍDICO

VISTO el Expediente *DGAJ N° 1.704/2021*, que me fuera providenciado en fecha 05 de octubre de 2021, remitido por la Dirección Programa Tekoha, a través del **Memorándum DPT N° 1.038/2021**, por medio del cual se solicita dictamen jurídico con relación a la oferta del inmueble individualizado como **Finca Matriz N° 624**, del Distrito de Tavai, Departamento Caazapá, Territorio Social "8 de Diciembre", propiedad del **Sr. Amado Benjazmin Alvarenga Portillo** y

CONSIDERANDO

Que, la nota presentada en fecha 13 de abril de 2016 (Expediente SAS N° 1.492/2016), por el **Sr. Amado Benjazmin Alvarenga Portillo** por el cual presenta la carta de oferta de su propiedad individualizada como Finca N° 624 – Padrón N° 2.726, con una superficie de 18 hectáreas 6.161 m2, 1.849 cm2, ubicada dentro del Distrito de Tavai, a guaraníes ciento diez millones (G. 110.000.000), cada hectárea. -

Igualmente, el **Sr. Amado Benjazmin Alvarenga Portillo**, en fecha 11 de octubre de 2018 a través de Exp. N° 1.265/2018, informa a la institución que la propiedad ofertada ya cuenta con loteamiento. Asimismo, reitera su oferta a **guaraníes quince millones** (**G. 15.000.000**) por cada lote de terreno. -

Asimismo, obra en estos autos otra nota presentada en fecha 30 de setiembre de 2021, por el oferente, manifestando que la tasación realizada por el MOPC, asciende en la suma de **guaraníes Un mil trescientos ochenta y seis millones quinientos cuarenta y un mil ciento veinte (G. 1.386.541.120).** Sin embargo, acepta la suma de **guaraníes Un mil doscientos noventa y cinco millones seiscientos ochenta y siete mil seiscientos noventa y siete (G. 1.295.687.697)**, por los 110 lotes de terrenos calificados conforme con los criterios aplicados por el Programa Tekoha. -

Jorge Villalba
Abogado Dictaminante
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

Que, conforme a la Verificación Social calificaron 110 lotes, cuyas Ctas. Ctes. Ctrales., se detallan a continuación: 22/0060/01 - 22/0060/02 - 22/0060/03 - 22/0060/05 22/0060/06 - 22/0060/07 - 22/0060/11 - 22/0060/12 - 22/0060/13 - 22/0060/14 22/0060/15 - 22/0060/16 - 22/0060/17 - 22/0060/18 - 22/0060/19 - 22/0060/20 22/0060/21 - 22/0060/22 - 22/0060/23 - 22/0060/24 - 22/0060/25 - 22/0060/26 22/0062/04 - 22/0062/05 - 22/0062/06 - 22/0062/07 - 22/0062/08 - 22/0062/09 22/0062/10 - 22/0062/11 - 22/0062/14 - 22/0062/15 - 22/0062/16 - 22/0063/01 22/0063/02 - 22/0063/03 - 22/0063/04 - 22/0063/05 - 22/0063/06 - 22/0063/07 22/0063/08 - 22/0063/09 - 22/0063/10 - 22/0063/11 - 22/0063/12 - 22/0063/13 22/0063/14 - 22/0063/15 - 22/0063/16 - 22/0063/17 - 22/0063/18 - 22/0063/19 22/0063/20 - 22/0063/21 - 22/0063/22 - 22/0063/23 - 22/0063/24 - 22/0063/25 22/0063/26 - 22/0064/01 - 22/0064/02 - 22/0064/03 - 22/0064/04 - 22/0064/05 22/0064/06 - 22/0064/07 - 22/0064/08 - 22/0064/09 - 22/0064/10 - 22/0064/11 22/0064/12 - 22/0064/13 - 22/0064/14 - 22/0064/15 - 22/0064/16 - 22/0064/17 22/0064/18 - 22/0064/19 - 22/0064/20 - 22/0064/21 - 22/0064/22 - 22/0064/23 22/0064/24 - 22/0064/25 - 22/0064/26 - 22/0065/01 - 22/0065/02 - 22/0065/03 22/0065/04 - 22/0065/05 - 22/0065/06 - 22/0065/07 - 22/0065/08 - 22/0065/09 22/0065/10 - 22/0065/11 - 22/0065/13 - 22/0065/14 - 22/0065/15 - 22/0065/16 - 22/0065/17 - 22/0065/18 - 22/0065/19 - 22/0065/20 - 22/0065/21 - 22/0065/22 - 22/0065/23 - 22/0065/24 - 22/0065/25 - 22/0065/26.-

Que, la tasación realizada por el MOPC, respecto al inmueble, individualizado como **Finca N° 624 – Padrón N° 2726**, del Distrito de Tavai, Dpto. Caazapá, asciende en la suma de **guaraníes un mil trescientos ochenta y seis millones quinientos cuarenta y un mil ciento veinte (G. 1.386.541.120), por los 110 lotes de terrenos ofertados. (Exp. MEUI N° 03892/2020).-**

Que, igualmente obra dentro del expediente los documentos correspondientes al oferente y al inmueble en cuestión, que se detallan a continuación:

- Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del **Sr. Amado Benjazmin Alvarenga Portillo**, propietario del inmueble ofertado. Así también copia autenticada de cédula de identidad perteneciente a la Sra. **Dolly Beatriz Duarte de Alvarenga**. -
- Fotocopia autenticada de la Escritura N° 194 (Ciento Noventa y Cuatro), inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Quinta Sección como Finca N° 624 del Distrito de Tavai, bajo el N° 2 y al folio N° 6 y siguientes, en fecha 25 de setiembre de 1989.
- Ciento diez (110) Originales del Informe de Condiciones de Dominios, todos expedidos por la Dirección General de los Registros Públicos, entre agosto y septiembre del año en curso, donde informan que

Jorge Villalba
Abogado Dictaminante
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

efectivamente dichas propiedades se encuentran inscriptas a nombre del señor **Sr. Amado Benjazmin Alvarenga Portillo** y que no reconocen gravamen.

- Igualmente, obra en autos los ciento diez (110) Informes de Catastro, expedidos por el Servicio Nacional de Catastro, en el mes de julio del año en curso, donde se informan que efectivamente dichos lotes de terrenos se encuentran inscriptos a nombre del **Sr. Amado Benjazmin Alvarenga Portillo**.
- Fotocopia del plano y del informe pericial del inmueble en cuestión.
- Fotocopia de la planilla de asignación de cuentas corrientes perteneciente a la Finca N° 624 – Padrón Matriz N° 2726.-
- Copias autenticadas de los comprobantes de los pagos de los impuestos inmobiliarios del año en curso, correspondientes a los lotes de terrenos ofertados.

Asimismo, obra en el expediente el informe técnico realizado por el ***Arq. Roque Bataglia***, técnico de Dpto. De Infraestructura de la Dirección Programa Tekoha, con relación a la verificación de medidas y linderos, realizada en fecha 24 de setiembre de 2019, refiriendo en la parte de configuración y delimitación lo siguiente: "*Se verifica en gabinete el título de propiedad, plano e informe pericial. UTM corresponden al lugar, el cual es requisito indispensable. En verificación in situ, lote por lote, se corroboró que todos los lotes poseen estacas. Las estacas estaban ubicadas de manera visible, sin malezas, se realizó con tranquilidad el trabajo. Las medidas y linderos de los lotes en situación de hecho corresponden a las medidas del plano presentado*".

Que, igualmente, obra en el expediente el Informe de Verificación *Físico – Ambiental*, elaborado por el ***Ing. Amb. Quintín Giménez***, del Dpto. de Gestión Ambiental en fecha 28 de agosto de 2019, que en la parte conclusiva menciona lo siguiente: "*Los lotes trazados en la manzana J (Lotes N° 1 al 26). Los lotes trazados en la manzana I (Lotes N° 1 al 26). Los lotes trazados en la manzana H (Lotes N° 1 al 26). Los lotes trazados en la manzana E (Lotes N° 1 al 26). Los lotes N° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16 y 17 de la manzana G, son todos aptos para su habitabilidad*". -

También, consta en el expediente el Informe de Verificación Social elaborado entre 22 al 24 de junio de 2021, establecidas conforme a la reglamentación vigente, por los funcionarios ***Alan Cuquejo y Hermenegildo Morales***, técnicos del Dpto. de Gestión Social de la Dirección Programa Tekoha, dicho trabajo arrojó el siguiente resultado: ***"Cantidad de familias***

Jorge Villalba
Abogado Dictaminante
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

elegibles: 110 familias, equivalente al 99%. Cantidad de familias no elegibles: 01 familia, equivalente al 1%. -

ANÁLISIS JURÍDICO

Que, la **Resolución SAS N° 1.331/2016** *"Por la cual se aprueba el Reglamento del Programa de Desarrollo y Apoyo Social a los Asentamientos o Núcleos Poblacionales Urbanos o Suburbanos "Tekoha" y se abroga la Resolución N° 945/2015,* en el Artículo 7° dispone sobre la compra por la vía **VIA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN** en los siguientes términos: *"(...) Los inmuebles ofertados a dicho efecto, deberán contar con al menos 80% de ocupación efectiva y con al menos 60 % de construcción estable (material no descartable). Dicha ocupación deberá estar constituida por grupos familiares y personas en situación de pobreza o pobreza extrema".*

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.

Por su parte, el **Artículo 9°** del citado cuerpo normativo estatuye las condiciones técnicas para la adquisición de inmuebles a ser destinados para territorios sociales: "El Programa TEKOHA, mediante informes técnicos calificados, verificará el cumplimiento de las siguientes condiciones: *(...) "El inmueble cumple con las condiciones ambientales para su habitabilidad en un 100%, conforme a las normas ambientales vigentes y certificadas por la SEAM. El inmueble cumple 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. Las personas interesadas cumplen con las condiciones sociales, resultantes de la verificación y de las herramientas a ser determinadas por el Programa".*

Además, la **Resolución SAS N° 1.331/2016 en su Artículo 11°** establece sobre los documentos requeridos a los/as oferentes que, según las verificaciones realizadas obran en estos autos. -

RECOMENDACIONES

Jorge Villalba
Abogado Dictaminante
Direccion Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

Por consiguiente, teniendo en consideración lo mencionado con anterioridad, se recomienda la adquisición de los 110 lotes de terrenos con las siguientes cuentas corrientes catastrales:

22/0060/01 - 22/0060/02 - 22/0060/03 - 22/0060/05 22/0060/06 - 22/0060/07 - 22/0060/11 - 22/0060/12 - 22/0060/13 - 22/0060/14 22/0060/15 - 22/0060/16 - 22/0060/17 - 22/0060/18 - 22/0060/19 - 22/0060/20 22/0060/21 - 22/0060/22 - 22/0060/23 - 22/0060/24 - 22/0060/25 - 22/0060/26 22/0062/04 - 22/0062/05 - 22/0062/06 - 22/0062/07 - 22/0062/08 - 22/0062/09 22/0062/10 - 22/0062/11 - 22/0062/14 - 22/0062/15 - 22/0062/16 - 22/0063/01 22/0063/02 - 22/0063/03 - 22/0063/04 - 22/0063/05 - 22/0063/06 - 22/0063/07 22/0063/08 - 22/0063/09 - 22/0063/10 - 22/0063/11 - 22/0063/12 - 22/0063/13 22/0063/14 - 22/0063/15 - 22/0063/16 - 22/0063/17 - 22/0063/18 - 22/0063/19 22/0063/20 - 22/0063/21 - 22/0063/22 - 22/0063/23 - 22/0063/24 - 22/0063/25 22/0063/26 - 22/0064/01 - 22/0064/02 - 22/0064/03 - 22/0064/04 - 22/0064/05 22/0064/06 - 22/0064/07 - 22/0064/08 - 22/0064/09 - 22/0064/10 - 22/0064/11 22/0064/12 - 22/0064/13 - 22/0064/14 - 22/0064/15 - 22/0064/16 - 22/0064/17 22/0064/18 - 22/0064/19 - 22/0064/20 - 22/0064/21 - 22/0064/22 - 22/0064/23 22/0064/24 - 22/0064/25 - 22/0064/26 - 22/0065/01 - 22/0065/02 - 22/0065/03 22/0065/04 - 22/0065/05 - 22/0065/06 - 22/0065/07 - 22/0065/08 - 22/0065/09 22/0065/10 - 22/0065/11 - 22/0065/13 - 22/0065/14 - 22/0065/15 22/0065/16 - 22/0065/17 - 22/0065/18 - 22/0065/19 - 22/0065/20 - 22/0065/21 22/0065/22 - 22/0065/23 - 22/0065/24 - 22/0065/25 - 22/0065/26.-

En ese contexto, es importante mencionar que existe pleno acuerdo con el propietario sobre el monto a ser abonado por la institución por dichos inmuebles, que asciende a la suma de **guaraníes Un mil doscientos noventa y cinco millones seiscientos ochenta y siete mil seiscientos noventa y siete (G. 1.295.687.697)**, conforme a la carta de aceptación de precio presentado por el oferente, dicho documento se encuentra agregado al expediente.

Es mi dictamen, salvo mejor parecer. -

Jorge Villalba
Abogado Dictaminante
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

Abg. Héctor Fernández
Jefe Dpto. Dict. y Contratos
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

6/Octubre/2021

A la Dirección General, a su consideración y efecto.

Abg. Héctor Fernández
Jefe Dpto. Dict. y Contratos
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

Ministerio de
DESARROLLO SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL

MEMORANDUM DGAJ N° 1088/2021

A: **ARQ. ANTONIO BOSELLI, Director**
Dirección del Programa Tekoha

De: **ABG. JORGE RAMIREZ ALONSO, Director General**
Dirección General de Asesoría Jurídica

Asunto: **Remision de Dictamen.**

Fecha: 06 de octubre de 2021.

Por el presente, me dirijo a usted, con relación al Memorándum DPT N° 1038/2021, a través del cual se ha remitido la Carpeta de compra N° 1551 presentado por el Sr. Amado Benjamin Alvarenga Portillo, respecto al inmueble individualizado como Finca Matriz N° 624 del distrito de Tavai, para análisis y dictamen jurídico correspondiente.

Ante lo solicitado, esta Dirección General ha procedido al análisis del planteamiento efectuado, expidiéndose al respecto el Departamento de Dictamenes y Contratos, a través del Dictamen JV N° 49/2021, elaborado por el Abg. Jorge Villalba, el cual se adjunta al presente contando con el visto bueno del jefe inmediato y de esta Dirección General.

Atentamente.

Abg. Héctor Fernández
Jefe Dpto. Dict. y Contratos
Dirección Gral. de Asesoría Jurídica - MDS

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL
Dirección Programa TEKOHA
Fecha: 6-10-21 Hora: 11:48
Mesa de Entrada Nº 789
Recibido por: Mirtha Sandoval, Tecnica
Departamento de Registro
Ministerio de Desarrollo Social