Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 106/2022
Asunción, 20 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 03/2022 "ALQUILER DE SEDE CAAZAPA - PLURIANUAL" CON ID N° 421.635.----------

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

- El Memorándum D.A.S. N° 346/2022 de fecha 01 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 Caazapá.----------

- El Memorando D.O. N°189/2022 de fecha 1 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 Caazapá.----------

- La oferta presentada en fecha 02 de Agosto de 2022 por el Sr. Federico Vera Mendoza por un inmueble con 476 M2 de Construcción ubicada sobre Pbro. Adolfo Zaracho N° 162 c/ Pedro N. Ciancio, Barrio San Blas de la ciudad de Caazapá.----------

- 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.F. N° 816/2022 de fecha 02 de Diciembre de 2022 de la Dirección Financiera por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de Caazapá.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE CAAZAPA" CON ID. N° 421.635.----------

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la 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° 346/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 681/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1111/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE CAAZAPA" CON ID. N° 421.635., como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por el Sr. Federico Vera Mendoza por un inmueble con 476 M2 de Construcción ubicada Pbro. Adolfo Zaracho N° 162 c/ Pedro N. Ciancio, Barrio San Blas de la ciudad de Caazapá.

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 01 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 Caazapá.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

La misma fue elaborada por el Departamento de Administración de Sedes y expresa lo siguiente; ***"Debemos destacar que el presente inmueble utilizado para oficinas se encuentra en un sitio estratégico y de fácil accesibilidad ara los funcionarios y demás habitantes de la comunidad, además de que cuenta con la infraestructura para desarrollar actividades jurisdiccionales en la zona".***

Además, cabe recalcar que, según el INFORME de la Dirección de Obras mediante Memorándum N°189/2022 de fecha 01 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: Certificado de Inspección Final, además de contar con espacio suficiente para su usufructo (476 m2).

Abog. [illegible] Ibarra S.
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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.26.261 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. 27.635 m2, obteniendo un ahorro de Gs. 1.374 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 el señor Federico Vera Mendoza con C.I. N° 1.626.749, propietario del inmueble ubicado Pbro. Adolfo Zaracho N° 162 c/ Pedro N. Ciancio, Barrio San Blas de la ciudad de Caazapá 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 Caazapá.

UBICACIÓN

El inmueble a ser alquilado cumple con las necesidades para brindar accesibilidad debido a la posición inmejorable y estratégicamente visible en la ciudad y 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 Caazapá, en la misma se puede constatar.----------

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 22-002-019

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 476 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 662 m2

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

Cuenta con:

- Resolución N° 173/2019 de fecha 30 de Agosto del 2019 por el cual se aprueba los planos y planillas de construcción de 476 m2.

- Resolución N° 295/2022 de fecha 14 de Setiembre del 2022 por el cual se aprueba el sistema de prevención contra incendios.

COSTO BENEFICIO

El costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad de Caazapá 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 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 Caazapá.

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 Caazapá - Departamento de Caazapá del Ministerio de la Defensa Pública.

Cabe mencionar que el Artículo 44° Disposiciones Generales de la ley N° 2051/03 dispone:

Abog. [illegible] Ibarra S.
[illegible]
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

"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	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento registró público.
el Sr. Federico Vera Mendoza con Cedula de identidad Nº 1.626.749 es propietaria del inmueble con Cuenta Corriente Catastral Nº 22-0022-019	Escritura de Transferencia otorgado por la Municipalidad de Caazapá a favor del Señor Federico Vera Mendoza – Numero 29 de fecha 04/05/2018 – folio 77 y siguientes – Protocolo de la División Comercial. Sección B

- Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de CAAZAPÁ- Departamento de CAAZAPÁ realizada por el periodo 2022 según **Factura N° 0206561**, del inmueble que es propiedad del Señor Federico Vera Mendoza con Cedula de identidad N° 1.626.749, 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 Federico Vera Mendoza con Cedula de identidad N° 1.626.749, es funcionario público, en la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo (UNES, donde posee 3 (tres) rubros como Profesor de conformidad a la constancia virtual**

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

emitida por la Secretaria de la Función Pública N° 3892351, el mismo como profesor universitario se encuentra regidos por la Ley N° 4995/13 DE EDUCACION SUPERIOR, no encontrándose 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 LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO **N° 03/2022 "Alquiler Sede Caazapá del Ministerio de la Defensa Pública – Plurianual-Ad Referéndum con ID. 421.635,** 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 **02 de agosto de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 346/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 02 de diciembre de 2022** 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	Señor Federico Vera Mendoza con Cedula de identidad Nº 1.626.749	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Caazapá	Cuenta Corriente Catastral Nº 22-0022-19	ubicada sobre Pbro. Adolfo Zaracho N° 162 c/ Pedro N. Ciancio, Barrio San Blas de la ciudad de Caazapá	27(veintisiete)	mensual	12.500.000.-	337.500.000

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. 12.500.000 (Guaraníes Doce millones quinientos mil) y un monto total de Gs. 337.500.000. (Guaraníes trescientos treinta y siete millones quinientos mil).----------

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

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

Dictamen Favorable, para la realización del "Procedimiento de Contratación de Locación de Inmueble Determinado para la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 03/2022 "CAAZAPÁ PARA EL MDP - PLURIANUAL" CON ID N° 421.635 y que la misma sea adjudicada al Señor Federico Vera Mendoza con Cedula de identidad N° 1.626.749, propietario del inmueble ubicado en la ciudad de Caazapá, con Cuenta Corriente Catastral N° 22-0022-019, con una superficie de edificación de 476 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 12.500.000.- (Guaraníes Doce millones quinientos mil) y por un monto total de Gs. 337.500.000.- (Guaraníes trescientos treinta y siete millones quinientos mil) con una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer.

Asunción, 20 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC. MDP.