CONATEL
COMISION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL

Fecha: 29-10-2019

Paraguay de la gente

DICTAMEN DE JUSTIFICACIÓN
ANEXO II PROVIDENCIA DC Nº 359/GOC/2019

Correspondiente a los
Expedientes Nos. 110 del 04.01.2019, 4034 del 18.09.2019 y 4415 del 17.10.2019

A	: **GERENCIA OPERATIVA DE CONTRATACIONES**
DE	: **DEPARTAMENTO DE CONTRATOS**
LEY N°	: **2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", ART. N° 33 INC. G – RES. DNCP 1510/18**
OBJETO	: **ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, EJECUTADOS POR EL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN**
REF.	: **ADQUISICIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN DE LOS PISOS 7 CON COCHERAS Y 10 SIN COCHERAS DEL EDIFICIO AYFRA**

A los efectos de elevar el informe correspondiente a los Expedientes de referencia, por los cuales el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, remitió los informes de Avaluó de conformidad a lo solicitado en su oportunidad.

En ese contexto, en cumplimiento a lo dispuesto por el Articulo N° 10 del Decreto N° 21.909/03 "Que reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", el cual en el numeral 10 establece como una de las atribuciones de las Unidades Operativas de Contratación (UOC) **la emisión de Dictámenes que justifiquen las causales de excepción a la licitación**, establecidas en el Articulo N° 33 de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" y en relación al Proceso de Adquisición de inmuebles, piso 7 bloque A y B con sus respectivas cocheras y piso N° 10 Bloque A y B del Edificio Ayfra, ubicados en Presidente Franco y Ayolas, Distrito de la Encarnación, de la ciudad de Asunción, manifestando que el Llamado a Licitación se proyecta realizar bajo la modalidad de Vía de la Excepción, considerando lo siguiente:

La institución ha solicitado al Ministerio de Hacienda una reprogramación presupuestaria a fin de contar con Créditos Presupuestarios en el Sub Grupo de Objeto de gasto 510 "Adquisición de inmuebles", Objeto de Gasto 512 "Adquisiciones de Edificios e instalaciones", Ejercicio Fiscal Año 2019.

Que, el Articulo N° 33 de la Ley N° 2.051/03 'De Contrataciones Públicas" establece, "...Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan: **Inc. g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas** o urgencias impostergables, reglamentado por el Artículo 72 del Decreto No 21.909/03 "Que reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" el cual establece que en los **casos de Adquisición** o locación **de bienes por razones técnicas**. No podrán invocarse razones técnicas para la adquisición o locación de bienes por el procedimiento de excepción a la licitación pública o licitación por concurso de ofertas, cuando existan en el mercado más de un oferente que pueda satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.

Que, es necesario resaltar que desde la creación de la CONATEL en el año 1995 hasta el año 2009 se alquilaban los pisos del Edificio San Rafael ubicado en las calles Yegros y 25 de Mayo, para la sede central. En ese sentido, el inmueble adquirido en el año 2010, es un edificio que cuenta con 18 pisos, en el cual la CONATEL es propietaria de los siguientes pisos: 1 al 6, 11, y 13 al 17, los cuales en su oportunidad fueron adquiridos para mejor desarrollo de las actividades de la institución y la necesidad de contar con instalaciones propias aptas para asientos de las oficinas, como de otras dependencias, facilitando así los trámites diarios a ser realizados para el buen funcionamiento de los componentes de la misma. En ese contexto, no se puede desaprovechar la oportunidad de adquirir nuevos pisos, ante las posibilidades de ofertas existentes en el mercado, como así mismo hay que considerar el **crecimiento del material humano y mobiliario de la Institución**, lo cual de no prosperar la adquisición de dichos inmuebles asentados en el mismo edificio que la sede central de la Institución, podría conllevar a futuro a realizar otro proceso licitatorio, pero tal vez en otro edificio apartado de la sede central, lo cual conllevaría a: presupuestos más elevados por la valorización misma de las propiedades con el transcurso del tiempo, una eventual mudanza que a su vez resultaría muy onerosa para para la Institución y el mal funcionamiento para las diligencias propias de la Institución en el supuesto de tener oficinas fuera del edificio de la sede central. Esto a su vez no se ajustaría al Artículo N° 4 "Principios Generales", Inc. a) de **economía y eficiencia** de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas.

Por otra parte, no está de más recordar que el edificio Ayfra, es un inmueble consorciado con otros propietarios. En este sentido ante la posibilidad de adquirir más pisos, esta convocante tendría mayoría dentro del consorcio lo que permitiría tener una posición más favorable, para decidir cuestiones que atañen a todo el edificio, como ser: ascensores, áreas de expensas comunes, instalaciones eléctricas, cañerías etc.

"Pte. Franco Nº 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay

De lo expuesto precedentemente, para los efectos pertinentes a continuación se transcribe una cronología de la situación en cuestión.

1. ANTECEDENTES

1.1) Por Nota del 02.10.2018, la firma TERRAFORTE S.A., se dirige a la CONATEL en los siguientes términos; *"....hacemos llegar nuestra propuesta de venta de las siguientes unidades (propiedad horizontal) en el edificio Ayfra, propiedad de TERRAFORTE S.A., cuyas condiciones y detalles son como sigue*:

1.1.1) ***Piso 10°: con Ctas. Ctes. Catastrales N° 10.395.02 – 10-01/02/03 y 04**, con un formato tipo de **1.000,00 m2** de área total por piso (800 m2 de superficie propia y 200 m2 de superficie común – baños y servicios), por un valor unitario de **Dólares Estadounidenses Quinientos Cincuenta Mil (US$. 550.000), más IVA**.*

1.1.2) ***Piso 12°**: con **Ctas. Ctes. Catastrales N° 10.395.02 – 12-01/02/03 y 04**, con un formato tipo de **1.000,00 m2** de área total por piso (800 m2 de superficie propia y 200 m2 de superficie común – baños y servicios), por un valor unitario de **Dólares Estadounidenses Quinientos Cincuenta Mil (US$. 550.000), más IVA.***

1.1.3) ***Cocheras individuales:** situadas en el Primer Subsuelo que abarcan entre **20/25 m2** de área propia cada una, por un **valor unitario de Dólares Estadounidenses dieciocho mil (US$. 18.000), más IVA.** A cualquier efecto se deja constancia que las cocheras se ofertan únicamente para el caso de adquirirse un piso completo, hasta un máximo de 6 (seis) cocheras por cada piso…". Así mismo se prosiguió diciendo que; "…A la fecha de la presente, las unidades ofertadas cuentan con contratos parciales de alquiler. La presente oferta tendrá vigencia por 60 días…".*

1.2) Por Interno DIR N° 43.06 del 05.10.2018, se solicitó a la Gerencia Administrativa Financiera, lo siguiente; *"…iniciar los trámites de avaluación de la propuesta presentada por la empresa TERRAFORTE S.A…".*

1.3) Por Nota PR N° 716 del 24.10.2018, se solicita al Ministerio de Obras Públicas lo siguiente; *"…Tasación Oficial del inmueble ubicado sobre la calle Pte. Franco N° 780 y Ayolas, Edificio Ayfra – Propiedad Horizontal. **Nuestra institución es propietaria de 12 (doce) pisos en el edificio citado y es interés de la actual Administración ver la posibilidad de adquirir 2 (dos) pisos más, si las condiciones técnicas y presupuestarias así lo permitan, en razón de la necesidad de ampliar el espacio físico disponible, por el crecimiento natural, tanto de recursos humanos como técnicos**…".*

1.4) Por Interno GAF N° 80 del 31.10.2018, se informa que; *"…se ha contactado con el representante de la firma mencionada, solicitándole nos provea los planos correspondientes de los pisos ofrecidos en venta, con todos los datos técnicos necesarios...".*

1.5) Por Interno N° 035/DP/DA del 08.05.2018, se remite a la Gerencia Operativa de Contrataciones los antecedentes del hurto en el local de Isla Bogado – Luque.

1.6) Por Expediente N° 110 del 04.01.2019, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, remite el Informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Dpto. de Avaluó Oficial del Inmueble del Piso 10 y 12 del Edificio Ayfra.

1.7) Por Interno DIR N° 04.02 del 25.01.2019, se informa que; *"…**solicitar la disponibilidad presupuestaria** y se **autoriza iniciar las negociaciones**…".*

1.8) Por Interno DIR N° 30.05 del 26.07.2019, se informa que; *"…El Poder Ejecutivo ha emitido el Decreto N° 2102 en fecha 10.07.2019, por el cual **se autoriza la ampliación del Presupuesto de la CONATEL, para el presente Ejercicio Fiscal**, en dicha ampliación presupuestaria está incluido el **Objeto del Gasto 510 – Adquisición de Inmuebles**...".* Se prosigue diciendo que; *"…autorizar a la Gerencia Operativa de Contrataciones a continuar con la prosecución de los trámites correspondientes conforme a lo establecido en la Ley N° 2051/03…".*

"Pte. Franco N° 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay

1.9) Por Nota PR N° 783 del 21.08.2019, se solicitó a la firma TERRAFORTE S.A., los siguientes documentos; *"...Fotocopia autenticada y legible del título de propiedad de los inmuebles (cocheras ofertadas). Fotocopia autenticada y legible de planos (cocheras ofertadas)..."*.

1.10) Por Nota PR N° 789 del 21.08.2019, se solicitó a la firma TERRAFORTE S.A., los siguientes documentos; *"...Informe de condición de dominio año 2019, emitido por la Dirección General de los Registros Públicos. Informe emitido por el Servicio Nacional de Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda año 2019, que deberá detallar: Departamento en el cual se encuentra el inmueble, numero de padrón, Distrito/Lugar, Propietario, Número de Finca y Superficie del Inmueble. Fotocopia autenticada y legible del título de propiedad del inmueble. Fotocopia autenticada y legible en caso de Personas Físicas: documento de identidad; en caso de Personas Jurídicas: Escritura de Constitución, Estatutos Sociales y sus modificaciones, Acta de Asamblea, Acta de Directorio; en caso de Apoderado: Fotocopia autenticada y legible de Poder Especial..."*.

1.11) Por Nota del 26.08.2019, la firma TERRAFORTE S.A., presenta las documentaciones solicitadas por Nota PR N° 783 del 21.08.2019.

1.12) Por Expediente N° 43233 del 27.08.2019, Mesa de Entrada Única del Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones, se arrima la Nota PR N° 808 del 26.08.2019, por el cual se solicita el informe de Avaluo de las cocheras objeto de la solicitud principal.

1.13) Por Nota del 16.09.2019, la firma TERRAFORTE S.A., presenta las documentaciones solicitadas por Nota PR N° 789 del 21.08.2019.

1.14) Por Expediente N° 4034 del 18.09.2019, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, remite el Informe de Tasación y procedimiento utilizado por el Dpto. de Avaluó Oficial de las cocheras, referentes a los Inmuebles del Piso 10 y 12 del Edificio Ayfra.

1.15) Por Nota GOC N° 258 del 23.09.2019, remitida por correo electrónico el 23.09.2019 a las 14:18hs, y notificado en forma fisica el 24.09.2019 a las 08:45, se solicitó a la Firma TERRAFORTE S.A. allanarse al Informe de Avaluo presentado por el MOPC, el cual se detalla a continuación:

Ítem	Concepto	Monto Cotización TERRAFORTE	Monto según este Estudio	Diferencia
1	Piso N° 10 - Cta. Cte. Catastral N° 10.395.02 - 10-01/02/03 y 04	3.866.185.950	3.201.019.358	-665.166.592
2	Piso N° 12 - Cta. Cte. Catastral N° 10.395.02 - 12-01/02/03 y 04	3.866.185.950	3.188.200.517	-677.985.433
3	Cocheras Individuales - 1er Sub Suelo	1.518.356.664	587.120.478	-931.236.186
Totales		**9.250.728.564**	**6.976.340.353**	**-2.274.388.211**

Obs: El presupuesto de la Firma TERRAFORTE S.A para el Piso N° 10: U$S 550.000 + IVA, Piso N° 12: U$S 550.000 + IVA (IVA: 10%), Cocheras Individuales U$S 18.000 + IVA c/u. (12 cocheras)

Tipo de Cambio a fecha 23/09/2019: 6.390,39 (seis mil trescientos noventa) Fuente: Cotización Diaria - Banco Central del Paraguay.

"Pte. Franco N° 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay

1.16) Por Nota del 24.09.2019, la firma TERRAFORTE S.A., se allana al informe a Avaluó del MOPC en lo que respecta al Piso 10 y 12 del Edificio Ayfra.

1.17) Por correo electrónico del 26.09.2019, la firma TERRAFORTE S.A., remite una nota borrador de lo que sería una propuesta en relación a las cocheras referentes a los pisos 10 y 12 del Edificio Ayfra. En ese contexto, en dicha nota se expresa entre otras cosas lo siguiente; *"...Ampliando nuestra respuesta a v/ Nota GOC Nº 258/2019 en la que también se solicita adecuar la oferta de venta de cocheras en el Edificio Ayfra de propiedad de Terraforte S.A. al valor de avaluo realizado por el MOPC, cumplimos en señalar nuestra disconformidad con el valor de tasación realizado por dicha entidad por considerarlo que los valores fueron establecidos muy por debajo del valor de mercado y además por tamaño del espacio de metros cuadrados asignada a cada una, cuando que el uso de los espacios de estacionamiento son únicos e invariables para un solo vehículo..."*.

*Así mismo, se prosigue diciendo que; "...**No obstante, en el afán de colaborar con la intención de Conatel de utilizar dichas unidades de estacionamiento en el Edificio Ayfra, nos permitimos proponer cuanto sigue:***

- *Realizar una nueva tasación de las cocheras, involucrando un técnico tasador del sector privado seleccionado de común acuerdo, y con dicho dictamen, solicitar un nuevo avalúo técnico al MOPC;*

- *Ofrecer que Conatel pueda utilizar los espacios de estacionamiento ínterin se sustancie el procedo de nueva avaluación, mediante la celebración de un contrato de locación hasta el 31 de diciembre de 2.020, que disponga que la totalidad de los alquileres que se abonen durante su vigencia, en caso que posteriormente se concrete la adquisición de las cocheras, sea aplicado íntegramente como parte del precio de adquisición (modalidad leasing).*

La presente oferta tendrá vigencia por 60 días...".

1.18) Por Nota de la Lic. LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ, se remite una propuesta de venta a la Máxima Autoridad de la Institución, en la que se expresa entre otras cosas lo siguiente; *"...poner a consideración la oferta de venta de inmueble ubicado en el piso **séptimo** del Edificio Ayfra, sito en la calle Pdte. Franco esquina Ayolas de la ciudad de Asunción, cuya descripción se detalla a continuación..."*. En ese sentido, según se puede observar, la oferta en cuestión **incluye 4 cuentas corrientes catastrales del piso en cuestión. Como así también 6 cocheras**. El precio total es de Gs. **3.650.000.000.- (Guaraníes tres mil seiscientos cincuenta millones)**.

1.19) Por Nota PR N° 0441 del 17.05.2019, se solicita el servicio de Tasación Oficial del inmueble mencionado en el punto anterior. En ese contexto, se menciona lo siguiente; *"...es interés de la actual administración ver la posibilidad de adquirir 1 (un) piso más, si las **condiciones técnicas** y presupuestarias aso lo permitan, en razón de la necesidad de ampliar el espacio físico disponible, por el **crecimiento natural, tanto de recursos humanos como técnicos**..."*.

1.20) Por Nota PR N° 0675 del 18.07.2019, se responde la Nota MOPC N° 1351 del 05.07.2019, y en ese contexto se remite las documentaciones relacionas al Expediente MEU 23737 del 20.05.2019.

1.21) Por Expediente No. 4415 del 17.10.2019, el MOPC remite el informe de Avaluó en relación a los numerales 1.18 al 1.20.

1.22) A la fecha de la elaboración del presente informe, se arrimó copia autenticada de cedula de identidad de LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ, como así también una constancia de la Escribana Olga Victoria Guerrero Barros, el cual reza lo siguiente; *"...en el día de la fecha (23.10.2019) se encuentran en trámites ante la **DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**, los **certificados de Condiciones de dominio referente a los inmuebles** ubicados en el Edificio Ayfra..."*. En ese contexto, según se puede observar se menciona lo siguiente; *"...Inmuebles de propiedad de la señora **LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZALEZ**, con Cedula de Identidad N° 692.060. También los **certificados de Interdicción y de Quiebras** se hallan igualmente en tramites..."*. Posteriormente y previo a los tramites de rigor por la DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, se arrimaron las documentaciones solicitadas en su oportunidad, las cuales se encuentran obrantes con la Nota de oferta principal del piso N° 7.

1.23) Por Anexo I de la Providencia DC N° 359/GOC del 24.10.2019, se solicitó a las Gerencias de Administrativa y Financiera y de Capital Humano, entre otras cosas lo siguiente; *"...para los efectos pertinentes y a fin de dar cumplimiento al marco legal que rige la materia, se sugiere solicitar un informe a las Áreas correspondientes. En dicho informe, se recomienda tener en consideración el año en que la CONATEL inicio sus funciones en el Edificio Ayfra, es decir desde el año 2010*

"Pte. Franco Nº 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay

hasta la actualidad, y en ese sentido tener a bien realizar un orden cronológico, graficar en porcentaje y especificar hasta el más mínimo detalle que se crea conveniente, para determinar lo siguiente:

a) *Crecimiento del material humano, desde el año 2010 hasta la actualidad.*

b) *Crecimiento de los bienes materiales (mobiliarios, equipos de medición, etc), desde el año 2010 hasta la actualidad.*

c) *Cantidad de vehículos de la Institución, desde el año 2010 hasta la actualidad.*

d) *Cantidad de lugares de estacionamiento para funcionarios de la institución, desde el año 2010 hasta la actualidad…".*

1.24) Por Memorándum DGTH/GCH N° 356 del 28.10.2019, la Gerencia de Capital Humano, dio cumplimiento a lo solicitado en el numeral 1.21. En ese sentido, se puede observar un crecimiento del 63% en lo que respecta al material humano de la institución.

1.25) Por Interno N° 80/DP/DA/2019 del 28.10.2019, a través de su División Patrimonio – Departamento Administrativo remite los antecedentes solicitados en el Anexo I de la Providencia DC N° 359/GOC/2019 (Cuentas, Descripción, así como los Valores Parciales y Totales).

1.26) Por Nota GOC N° 330 del 29.10.2019, se solicitó a la firma TERRAFORTE S.A., lo siguiente; *"…adecuar el presupuesto del piso 10 al piso 12, de manera tal a que no haya diferencia de precio entre ambos…".*

1.27) Por Expediente N° 4597 del 31.10.2019, la firma TERRAFORTE S.A. presenta una nota en la cual según se puede observar, presta la conformidad respectiva en relación al cumplimiento del numeral anterior.

1.28) Por Interno DIR N° 46.04 del 01.11.2019, se informa que; *"…el Directorio en sesión ordinaria de fecha 01.11.2019, instruye a la Gerencia Operativa de Contrataciones a iniciar los trámites que correspondan, para la adquisición del Piso 10 sin cochera, en base a las ofertas presentadas, atendiendo que le piso 12 se encuentra actualmente ocupado por el Gabinete Social de la Presidencia, lo cual imposibilita disponer de la misma en forma inmediata…".*

1.29) Por Expediente N° 4622 del 04.11.2019, el Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones (MOPC), remite **informe de Avalúo correspondiente a los Bloques A y B, del Piso N° 7 del Edificio Ayfra con sus respectivas 6 (seis) cocheras**. El cual según se puede observar asciende a la suma de **Gs. 3.959.294.912.-** (Tres mil novecientos cincuenta y nueve millones doscientos noventa y cuatro mil novecientos doce). Por otra parte, informan que **se rectifica el informe de Avalúo presentado por el Expediente N° 4415/2019**.

1.30) En ese sentido y de conformidad a los Informes de Avaluó Oficial del Ministerio de Obras Públicas (MOPC), se desprende el detalle a continuación:

ITEM	FINCA/PADRON CTA. CTE. CATASTRAL	DISTRITO	SUPERFICIE m2/Ha	PROPIETARIO	AVALUACION OFICIAL (precio referencial)	PRECIO TOTAL IVA incluido
1	Bloques A y B del piso 7 del Edificio Ayfra con 6 (seis) cocheras	La Encarnación	1.114,68 m2 (piso) 218,99 m2 (cocheras)	LIDA CONCEPCIÓN VERA GONZÁLEZ	3.959.294.912.-	3.959.294.912.-
2	Bloques A y B del Edificio Ayfra del piso 10 sin cocheras	La Encarnación	1.116,94m2	TERRAFORTE S.A.	3.188.200.517	3.188.200.517

2. PROCEDIMIENTO ANTE LA DNCP

2.1) Para los efectos correspondientes, se informa que el proceso de Contratación en cuestión, se podrá enmarcar en los alcances del CAPITULO CUARTO DE LAS EXCEPCIONES A LA LICITACIÓN de la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, el cual establece lo siguiente; "….Artículo 33.- CASOS DE EXCEPCIÓN Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan:

"Pte. Franco Nº 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay

Artículo 68. Casos de excepción. La Convocante estará **exenta de la obligación de aplicar los procedimientos de licitación pública y licitación por concurso de oferta en los casos establecidos en el artículo 33 de la Ley**.

a) **el contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona** por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros **derechos exclusivos**.

b) por desastres producidos por fenómenos naturales que peligren o alteren el orden social, la economía, los servicios públicos, la salubridad, la seguridad o el ambiente de alguna zona o región del país;

c) se realicen con fines de garantizar la seguridad de la Nación.

d) derivado de situaciones que configuren caso fortuito o fuerza mayor, en que no sea posible obtener bienes o servicios, o ejecutar obras mediante el procedimiento de licitación en el tiempo requerido para atender la eventualidad de que se trate; en este supuesto las cantidades o conceptos deberán limitarse a lo estrictamente necesario para afrontarlas;

e) se hubiere rescindido el contrato respectivo por causas imputables al proveedor o contratista que hubiere resultado ganador en una licitación. En este caso, la Contratante podrá adjudicar el saldo pendiente por ejecutar del contrato rescindido, al participante que hubiera presentado la siguiente proposición solvente más baja, siempre que la diferencia en precio con respecto a la propuesta que inicialmente hubiere resultado ganadora no sea superior al diez por ciento;

f) se realicen dos licitaciones que hayan sido declaradas desiertas;

g) **Existan razones justificadas para la adquisición** o locación de bienes **por razones técnicas** o urgencias impostergables.

h) **previa tasación por órganos competentes, se acepte la adquisición de bienes**, la ejecución de obras o la prestación de servicios a título de dación en pago, **a favor del Estado Paraguayo, siempre que se observen los principios generales establecidos en el Artículo 4° de la presente ley**.

En estos casos, **la máxima autoridad del organismo**, entidad o municipalidad, **vía resolución y previo dictamen fundado y motivado de la Unidad Operativa de Contratación (UOC), dará por acreditado el supuesto de excepción en el que determine el procedimiento de contratación que le garantice al Estado las mejores condiciones,** bajo cualesquiera de las hipótesis señaladas en los incisos c) y d) del Artículo 16. Cuando la excepción se encuentre motivada en la negligencia o imprevisión del funcionario responsable de la contratación, esta acción será considerada falta grave y sancionada conforme a las normas vigentes. El funcionario sospechado no podrá participar en ninguno de los procedimientos concursales en los que se hubiere suscitado la sospecha, hasta que se dicte resolución por el órgano pertinente que lo libere de la responsabilidad del acto presuntamente irregular.

2.2) Así mismo se deberá observar las disposiciones contenidas en las Resoluciones DNCP Nos. 1198/2013 y **1510/2018**, el cual establece entre otras cosas lo siguiente; "...Artículo 2.- RATIFICAR la vigencia de la **Carta de Invitación para la Adquisición de Inmuebles en la modalidad Convencional**. Artículo 2.- DISPONER la publicación de los documentos señalados en el Artículo 1 de la presente Resolución en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas, en el apartado Marco Legal - Documentos Estándares. Artículo 3.- ESTABLECER el uso obligatorio de los documentos actualizados para todas las contrataciones realizadas en el marco de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas". Artículo 4.- ABROGAR las Resoluciones DNCP Nos. 2264/2017, 2459/2017, 4001/2017 y 261/2018.

2.3) Así mismo, se deberá tener en cuenta la Ley Nº 6258/2019 APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019, el cual en su Art. N° 150, establece entre otras cosas lo siguiente; "*...**Los procedimientos por vía de la excepción de adquisición de inmuebles deben publicarse en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) por lo menos 10 (diez) días corridos antes de la fecha de recepción y apertura de ofertas**. En los casos de adquisición de inmuebles **la Convocante no podrá realizar pago alguno antes de la suscripción de la escritura de transferencia ante Escribano Público**, conforme a la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)...*"

"Pte. Franco Nº 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay

2.4) Por otra parte, el Decreto reglamentario N° 1145/2019 que reglamenta la Ley N° 6258/2019, en su Art. N° 343 establece que; *"...En caso de recurrirse a la vía de la excepción para la adquisición de inmuebles, los OEE, Municipalidades y Sociedades Anónimas con participación accionaria mayoritaria del estado* ***deberán justificar las razones por las cuales no procede la expropiación del inmueble*** *y además los motivos por los cuales no se realiza un procedimiento ordinario de contratación, y acreditar la razonabilidad del precio a ser abonado mediante un informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC, o de cualquier otra Institución Pública que cuente con una Oficina Técnica autorizada para realizar tasaciones, además de la documentación adicional requerida por la reglamentación emitida por la DNCP..."*. En este sentido, el presente llamado para la adquisición de inmueble **no se encuentra comprendiendo por los alcances de la Ley N° 5389/15**, que establece el procedimiento para **la expropiación e indemnización de inmuebles**, en virtud a que en dicha ley según se puede observar se establece el procedimiento para que el Estado prive a una persona de su propiedad ya sea parcial o totalmente, siempre que exista una **causa de utilidad pública** prevista en una **ley de expropiación** y mediante el **pago de una indemnización.** Por lo tanto, en los numerales 1.1 y 1.18 del presente informe, los propietarios en cuestión en un acto libre y voluntario, se acercaron a esta convocante a presentar ofertas de venta de los respectivos inmuebles, en virtud a que la CONATEL es propietaria de varios pisos del edificio Ayfra, y adquirir más pisos podría ser de gran interés para la institución para el crecimiento de la misma, por lo que se reúnen varios requisitos para que la CONATEL sea una potencial adquiriente calificada de los inmuebles en cuestión.

2.5) Así mismo, en virtud al párrafo que antecede, merece la pena mencionar el proceso y tiempo que conlleva tramitar una ley de expropiación con sus respectivas indemnizaciones a los afectados. En ese contexto, también hay que destacar la libre voluntad de las partes para vender sus inmuebles y que las mismas se adecuaron de conformidad a la tasación de los inmuebles según los Informes de Avaluó del MOPC, expuestos en los numerales 1.14 y 1.29 del presente informe. Por lo tanto, no existen fundamentos para enmarcarse dentro de los alcances de un proceso de expropiación de inmueble.

3. CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto, visto y considerando la situación precedentemente expuesta, ante la imperiosa necesidad de adquisición de los inmuebles, inmuebles, piso 7 bloque A y B con sus respectivas cocheras y piso N° 10 Bloque A y B del Edificio Ayfra, ubicados en Presidente Franco y Ayolas, Distrito de la Encarnación, de la ciudad de Asunción, por los motivos expuestos precedentemente, reflejan que existen motivos suficientes que permitan configurar el llamado de referencia dentro del inciso g), Articulo N° 33 de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", razón por la cual se recomienda a la Máxima Autoridad la Adquisición de inmueble por vía de la excepción, objeto de estudio del presente Dictamen.

En ese sentido, previo a los tramites que correspondan se sugiere elevar el presente informe a la Asesoría Legal, a fin de que se sirvan tener a bien analizar la situación en cuestión, y dar el parecer jurídico en cuestión, a fin de proseguir con los trámites correspondientes, salvo mejor parecer.

Atentamente.

ABOG. JAVIER GONZÁLEZ
Jefe – Unidad de Gestión de Contratos

ABOG. RENATO AVALOS
Jefe - Dpto. de Contratos

A : **PRESIDENCIA DEL DIRECTORIO**

De todo lo expuesto en el informe que antecede, se remite el mismo para los efectos pertinentes y prosecución de los trámites correspondientes.

Atentamente.

ING. OSCAR MORINIGO
Gerente Res. Dir. N° 2477/2019
Gerencia Operativa de Contrataciones

"Pte. Franco Nº 780 y Ayolas - Edif. Ayfra - Tel.: 438 2400 / 438 2401"
Asunción - Paraguay