Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 121/2022
Asunción, 29 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 11/2022 "ALQUILER DE SEDE VILLA HAYES - PLURIANUAL" CON ID N° 422.687. ----------

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° 372/2022 de fecha 22 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 Villa Hayes. -------

- El Memorando D.O. N° 201/2022 de fecha 20 de diciembre del 2022 de la Dirección de Obras del MDP por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica de Sede Determinada - Sede del MDP en la ciudad de Villa Hayes. ----------

- La oferta presentada en fecha 12 de diciembre de 2022 por el Sra. Nidia Lorena Cabrera Zaracho por un inmueble con 575 M2 de Construcción ubicada sobre la calle General Caballero 1245, de la ciudad de Villa Hayes. ----------

- 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.G.A.F N° 1179/2022 de fecha 23 de diciembre de 2022 de la Dirección General de Administración y Finanzas por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de San Villa Hayes. ----------

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

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE VILLA HAYES" CON ID. N° 422.687. ----------

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes a la Dirección Administrativa, por Memorándum N° 372/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022, y este a su vez por Memorando N° 756/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022 a la DGAF; asimismo la Dirección General de Administración y Finanzas por Memorándum 1179/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE VILLA HAYES" CON ID. N° 422.687., como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por el Sra. Nidia Lorena Cabrera Zaracho, por un inmueble con 575 M2 de Construcción ubicada sobre la calle General Caballero 1245, de la ciudad de Villa Hayes.

Además, cabe recalcar que, según el INFORME de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 201/22 de fecha 20 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos; Plano de Obras Aprobado por la Municipalidad; Plano de PCI Aprobado acompaña constancia de aprobación, además de contar con espacio suficiente para su usufructo (575 m2).

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

Sede Villa Hayes			
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 por permiso N° 75/17 - 39/14 - 73/2020, acompaña certificado de inspección final de obras, expedido por la municipalidad de Villa Hayes.
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 Villa Hayes, acompaña constancia de aprobación de planos de PCI de fecha 01/12/2022.
3	El edificio deberá contar con los servicios básicos de energía eléctrica, agua corriente y telefonia (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 sus facturas de pago de impuesto municipal.-
	Condiciones Especificas		
5	Ubicación: el edificio deberá ubicarse en la zona urbana de la localidad, en un radio no mayor a 1k m medido desde el edificio del Poder Judicial de la localidad. Además, deberá estar próximo a la parada o estación de transporte público, situado a una distancia máxima de 700m de recorrido peatonal.	CUMPLE	Se puede identificar que se encuentra dentro de los parámetros requeridos
6	Contar con baños, minimo 10 unidades	CUMPLE	

PAOLA MIERES
ASESORA DE OBRAS
Reg. 2474

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 Villa Hayes.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

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

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
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.38.261 por 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. 42.606 por m2 construido, obteniendo un ahorro de Gs. 4.345 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.

UBICACIÓN

Teniendo en cuenta el Dictamen del Departamento de Administración de Sedes, el inmueble ofertado por el señora Nidia Lorena Cabrera Zaracho con C.I. N° 2.190.188, propietaria del inmueble ubicado sobre la calle General Caballero 1245, de la ciudad de Villa Hayes, 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 la ciudad de Villa Hayes.

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 30-0065-11/14.

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 575 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 710.42 m2

Cuenta con:

- Resolución N°73/2020 de fecha 02 de diciembre del 2020 por el cual se aprueba el PLANO DEL PROYECTO DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA, UBICADA EN LA CIUDAD DE VILLA HAYES, CTA. CTE. CTRAL. N° 30-0065-11/14.

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

COSTO BENEFICIO

Asimismo, según el análisis proveído por D.A.S., el costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad de Villa Hayes, 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 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, 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 Villa Hayes.

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 Villa Hayes - del Departamento Presidente Hayes.

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 excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; 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:

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

Documentación Proveída	OBSERVACIONES
certificado de informe de condiciones de dominio del Inmueble con cta cte Ctral N° 30-0065-11/30-0065-14.	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
el Sra. Nidia Lorena Cabrera Zaracho con CI N° 2.190.188 es propietaria del inmueble con Cuenta Corriente Catastral N° 30-0065-14.	Escritura de compra y venta de inmueble otorgado por la Municipalidad de Villa Hayes a favor de la Sra. Nidia Lorena Cabrera Zaracho con CI N° 2.190.188 - Numero 57 de fecha 27/11/2014 - folio 88 y siguientes - Protocolo de la División Comercial, Sección B.
el Sra. Nidia Lorena Cabrera Zaracho con CI N° 2.190.188 en condominio con el Sr. Basilio Gustavo Núñez, del inmueble con Cuenta Corriente Catastral N° 30-0065-11.	Escritura compra y venta de inmueble otorgado por Salustiano Ramón Acuña a favor de los Srs. Nidia Lorena Cabrera Zaracho con CI N° 2.190.188 en condominio con el Sr. Basilio Gustavo Núñez, del inmueble con Cuenta Corriente Catastral N° 30-0065-11.

Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Villa Hayes- Departamento Presidente Hayes, realizada por el periodo 2022, según **comprobantes N° 235973 y 255996**, de los inmuebles que son propiedad de la Señora Nidia Lorena Cabrera Zaracho con C.I. N° 2.190.188, 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:

- **Nidia Lorena Cabrera Zaracho con C.I. N° 2.190.188, NO es funcionario público, por ende, no encuentra 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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
FUERZA TU VOZ

PROPUESTA DE LA LOCACIÓN

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 11/2022 "ALQUILER DE SEDE SAN VILLA HAYES - PLURIANUAL" CON ID N° 422.687,** 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 **25 de octubre de 2022**; presentada por **Memorándum D.A.S. N° 372/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección Administrativa de fecha **de fecha 22 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	Nidia Lorena Cabrera Zaracho con C.I. Nº 2.190.188	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Villa Hayes	Cuenta Corriente Catastral Nº 30-0065-11/30-0065-14	ubicada sobre la calle General Caballero 1245, de la ciudad de Villa Hayes	27(veintisiete)	mensual	22.000.000.-	594.000.000

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. 22.000.000 (guaraníes veintidós millones) y un monto total de Gs. 594.000.000 (guaraníes quinientos noventa y cuatro millones).

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionada en este informe y en base a las justificaciones realizadas precedentemente, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen Favorable, para la realización del **"PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 11/2022 "ALQUILER DE SEDE VILLA HAYES - PLURIANUAL" CON ID N° 422.687,** y que la misma sea adjudicada a la Señora Nidia Lorena Cabrera Zaracho con C.I. N° 2.190.188, propietaria de los inmuebles ubicados en la ciudad de Villa Hayes, con Cuenta Corriente Catastral 30-0065-11/30-0065-14, con una superficie de edificación de 575 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 22.000.000 (guaraníes veintidós millones) y por un monto total Gs. 594.000.000 (guaraníes quinientos noventa y cuatro millones) y

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

una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad.

Asunción, 29 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC. MDP.