Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 126/2022
Asunción, 30 de diciembre de 2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 14/2022 "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA - PLURIANUAL" CON ID N° 420.239. ----------

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. ----------

- El Memorándum D.A.S. N° 383/2022 de fecha 29 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 Filadelfia. ----------

- El Memorando D.O. N° 207/2022 de fecha 29 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 Filadelfia. ----------

- La oferta presentada en fecha 15 de noviembre de 2022 por el Sr. Henry Brian Klover Silva por un inmueble con 236 M2 de Construcción ubicada sobre la calle Industrial casi Harbiner, de la ciudad de Filadelfia. ----------

- 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° 1219/2022 de fecha 29 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 Filadelfia. ----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA - PLURIANUAL" CON ID N° 420.239 ----------

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SIEMPRE TU VOZ

CONSIDERACIONES

En atención al pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes por Memorando N° 383/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022 a la Dirección General de Administración y Finanzas; asimismo la DGAF por Memorándum 1219/2022 remite el pedido a la Unidad Operativa de Contrataciones, solicitando el inicio del LLAMADO POR LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA - PLURIANUAL" CON ID N° 420.239, como así también las documentaciones pertinentes como son, la Carta oferta presentada por el Sr. Henry Brian Klover Silva por un inmueble con 236 M2 de Construcción ubicada sobre la calle Industrial casi Harbiner, de la ciudad de Filadelfia

Además, cabe recalcar que, según el INFORME de la Dirección de Obras mediante Memorándum N° 207/22 de fecha 29 de diciembre del 2022, se puede concluir que el inmueble cuenta con los siguientes documentos: Plano de Obras Aprobado y Resolución, además de contar con espacio suficiente para su usufructo (236 m2).

LOCACION DE INMUEBLES "Alquiler Sede Filadelfia"

Sede Filadelfia			
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° 874/2022 de fecha 01/12/2022 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
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.-
5	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 Especificas		
5	Capacidad fisica: la superficie del edificio (área construida) deberá ajustarse en cantidad de m2, según la cantidad de funcionarios y los usos propios a cada sede; 236m2	CUMPLE	

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 Filadelfia.

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".***

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.33.898 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. 35.287 por m2 construido, obteniendo un ahorro de Gs. 1.389 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 Sr. Henry Brian Klover Silva con C.I. N° 3.681.302, propietario del inmueble ubicado sobre la calle Industrial casi Harbiner, de la ciudad de Filadelfia, 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 Filadelfia.

- CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N°: 34-0109-20, Finca N° 1085 y Padrón N° 235

  El Edificio cuenta con áreas distribuidas de la siguiente manera:

- Superficie de edificación: 236 m2 Construidos.
- Superficie del terreno : 800 m2

Cuenta con:

- Resolución N° 874/2022 de fecha 01 de diciembre del 2022 POR EL CUAL SE APRUEBAN LOS PLANOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA, "REGULARIZACIÓN DE OFICINAS", PRESENTADO POR EL SEÑOR HENRY BRIAN KLOVER SILVA, DISTRITO DE FILADEFIA. con Cta. Cte. Ctral. N°34-0109-20.

- Según el informe de verificación In Situ realizado por el Departamento de Administración de Sedes, el local cumple con todas las exigencias del llamado.

COSTO BENEFICIO

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

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 Filadelfia - del Departamento Boquerón.

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:

Documentación Proveída	**OBSERVACIONES**
certificado de informe de condiciones de dominio del Inmueble con finca N° 1085	No posee gravámenes ni impedimentos, según documento del registró público.
el HENRY BRIAN KLOVER SILVA con CI N° 3.681.302 es propietaria del inmueble con Cuenta Corriente Catastral N° 34-0109-20	Contrato de compromiso y transferencia de posesión N°035-2017 donde la cooperativa colonizadora Fernheim LTDA. Otorga la transferencia de la posesión del inmueble al Señor HENRY BRIAN KLOVER en los términos del presente contrato.

- Se verifica, según constancia de pago de impuesto de la Municipalidad de Filadelfia- Departamento de Boquerón, realizada por el periodo 2022, según **comprobante N°0145233,** del inmueble ofertado por el Señor HENRY BRIAN KLOVER SILVA con CI N° 3.681.302, 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:

- **Henry Brian Klover Silva con C.I. N° 3.681.302, NO es funcionario público, por ende, no encuentra 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 **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 14/2022 "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA - PLURIANUAL" CON ID N° 420.239,** 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 **15 de noviembre de 2022;** presentada por **Memorándum D.A.S. N° 383/2022 del Departamento de Administración de Sedes** a la Dirección General de Administración y Finanzas de fecha **de fecha 29 de diciembre de 2022** y el detalle del inmueble a ser arrendado a continuación:

Ítem	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	Henry Brian Klover Silva con C.I. Nº 3.681.302	80131502	Alquiler de Sede de la Ciudad de Filadelfia	Cuenta Corriente Catastral Nº 34-0109-20	ubicada sobre la calle Industrial c/ Harbiner ciudad de Filadelfia	27(veintisiete)	mensual	8.000.000.-	216.000.000

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es plurianual por 27 (veintisiete) meses, es decir afectaría los ejercicios fiscales 2023, 2024 y 2025 por un canon mensual de Gs. 8.000.000 (guaraníes ocho millones) y un monto total de Gs. 216.000.000 (guaraníes doscientos dieciséis millones).

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

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° 14/2022 "ALQUILER DE SEDE FILADELFIA - PLURIANUAL" CON ID N° 420.239,** y que la misma sea adjudicada a el Señor Henry Brian Klover Silva con C.I. N° 3.681.302, propietaria del inmueble ubicado en la ciudad de Filadelfia, con Cuenta Corriente Catastral 34-0109-20, con una superficie de edificación de 236 m2 Construidos, por un canon mensual de Gs. 8.000.000 (guaraníes ocho millones) y un monto total de Gs. 216.000.000 (guaraníes doscientos dieciséis millones), y una vigencia de 27 (veintisiete) meses, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad.

Asunción, 30 de diciembre de 2022

Abg. Carolina Ibarra
Directora - UOC. MDP.