

DIRECCION DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES (DUOC)

DUOC N° 158/2024

Fernando de la Mora, 02 de agosto de 2024

Señor
Dr. Agustín Encina, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Presente.

Me dirijo a Usted, con el objeto de comunicar que el Ministerio de Desarrollo Social tiene la necesidad de dar inicio al proceso de Contratación por Vía de la Excepción para la Adquisición de Inmueble en el marco del Programa "TEKOHA", previsto en los incisos a) y d) del numeral 1) del artículo 40 de la Ley N° 7021/2022, que dispone: 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, d) Existan razones técnicas o de notoria especialización para la adquisición o locación de bienes, contratación de servicios, consultorías u obras.*

Los datos del presente llamado son los especificados en la planilla que se adjunta a la presente nota.

ACLARACIONES

1. En atención a lo dispuesto en el Artículo 185 de la Ley N° 7228/2023 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO 2024" y su reglamentación, el Art. 385 del Decreto Reglamentario N° 1092/2024, ésta Convocante valora dos criterios que justifican las razones por la que no procede la expropiación de los inmuebles y además, los motivos por los cuales no se realiza un procedimiento convencional o especial de contratación; por una parte, si bien nos amparamos en los inc. a) y d) del Art. 40 de la Ley 7021/22; impulsar la expropiación de éstos inmuebles, se debe tener en cuenta el tiempo que conlleva el estudio y aprobación de una ley por parte del Congreso Nacional, sin desconocer los factores sociopolíticos y disparidad de determinación de prioridades entre los distintos Poderes del Estado, lo que aplazaría nuestra misión institucional de satisfacer necesidades básicas de vivienda de una franja de la población paraguaya situada en pobreza y pobreza extrema; por otra parte, no encontramos argumentos para efectuar la transferencia forzosa de la propiedad privada, desde su titular al Estado, mediante un proceso de expropiación y todos los trámites que implica el trabajo legislativo, cuando el propietario ha manifestado su voluntad de vender el inmueble y encontrándose el Ministerio de Desarrollo Social con intención, capacidad legal y financiera para adquirirlo, acreditando la razonabilidad del precio a ser abonado mediante el informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC.

2. Los inmuebles cuya adquisición se pretende, reúnen las condiciones técnicas *ambientales, físicas y sociales* exigidas para la regularización de territorios sociales, según Resolución MDS N° 990/2022 "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° 1331/2016". Se remite en adjunto todos los informes de las verificaciones practicadas.

3. Es importante destacar principalmente el informe social resultante de la verificación in situ del inmueble, mediante el cual se determina el cumplimiento de las *condiciones sociales* exigidas en el reglamento, condiciones que son determinantes para acreditar la adquisición por excepción bajo el supuesto de derechos exclusivos y razones técnicas, pues, con dicho informe se demuestra que solo el titular del inmueble ocupado puede cumplir con lo pretendido por la Convocante (regularización de asentamientos), considerando la ocupación de su propiedad por parte de la población que subsiste con ingresos por debajo de las líneas de pobreza en los territorios sociales y que soportan la necesidad básica de vivienda; en consecuencia, también se configura el supuesto de la existencia de razones técnicas justificadas de adquirir el inmueble ocupado, habiéndose demostrado su ocupación efectiva por parte de familias en situación de pobreza y pobreza extrema y la existencia de construcción con materiales no descartables que demuestran el arraigo de sus ocupantes.



Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DIRECCION DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES (DUOC)

4. Se cuenta con avalúo oficial del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones realizado en fecha 25/04/2023; se aclara que para la determinación final del precio del inmueble se han tomado los valores GS/M2, discriminado en el cuadro de valuación del lote correspondiente.

5. En lo que respecta al Estudio de Impacto Ambiental u otro tipo de autorización de la SEAM (actual MADES), se cuenta con el parecer técnico del consultor ambiental del Ministerio de Desarrollo Social y del Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) según PLANILLA DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL FISICO AMBIENTAL por el cual se determina el cumplimiento de la legislación ambiental para los procesos de adquisición de inmuebles del Programa TEKOA ejecutado por esta Institución, siendo necesaria la Licencia Ambiental regular o Estudio de Impacto Ambiental sólo en el caso de que se ejecuten actividades que impliquen la modificación del medio ambiente. El procedimiento realizado por el MDS y el MADES cumple con los delineamientos legales y técnicos en este sentido, pues al realizarse las verificaciones se valora la ocupación de hecho de los inmuebles, juzgando sobre lo ya establecido en los territorios sociales, por lo que no implica ninguna modificación al medio ambiente. El inmueble en cuestión ha sido verificado en base a estos delineamientos por los profesionales competentes, concluyendo los mismos que el inmueble ES APTO PARA SU HABITABILIDAD.

6. CARGA DE DATOS EN EL SICP. Se ha procedido a la carga de datos en SICP utilizando la unidad de medida UNIDAD en lugar de M2, debido a que las dimensiones de los lotes cuentan con decimales lo que arroja diferencia entre el monto cargado en el sistema y la planilla para cotización de oferta en formato excel.

7. CÓDIGO DE CATALOGO. Se aclara que tanto en el SICP como en la Carta de Invitación se ha utilizado código de catálogo 57102002-001 correspondiente a INMUEBLES URBANOS SIN EDIFICACION considerando que las construcciones no fueron realizadas por el propietario sino por los ocupantes del inmueble, por tanto, lo que se pretende pagar al propietario mediante este proceso de contratación es el valor de su inmueble (tierra), cabe destacar que esta adquisición de inmuebles se viene realizado desde su implementación con procesos anteriores por vía de la excepción con el mismo código.

Asimismo, con respecto al AVALUO del MOPC: *"En los inmuebles avaluados se encuentran ocupantes que han realizado mejora de diversos tipos, viviendas precarias y algunas de material cocido, las cuales no serán tenida en cuenta para la avaluación ya que no fueron realizadas por los propietarios, por tanto, el informe presentado corresponde solo a los terrenos".*

Sin otro particular aprovecho la oportunidad para saludarlo muy atentamente.

Adjunto (a través del SICP):

- a) Nota Comunicación a la DNCP
- b) Carta Invitación Estándar.
- c) CDP.
- d) Resolución de la Máxima Autoridad, mediante la cual se aprueba el Procedimiento de Contratación por Vía de la Excepción previsto en los incisos a) y d) del numeral 1) del artículo 40 de la Ley N.º 7021/2022, se da por acreditado el supuesto de excepción, se aprueba la Carta de Invitación Estándar, se autoriza el Inicio de la Convocatoria y se designa Administrador de contrato para la contratación por Vía de la Excepción "Adquisición de Inmuebles en el marco del Programa de Desarrollo y Apoyo Social a los Asentamientos o Núcleos Poblacionales Urbanos o Suburbanos "TEKOA".
- e) Dictamen justificativo elaborado por la UOC.
- f) Proforma de contrato.
- g) Tasación del MOPC o de cualquier institución pública que cuente con oficina técnica autorizada con especialidad en la materia y Carta de conocimiento de la Tasación.
- h) Informe de Condiciones de Dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos
- i) Informe del Servicio Nacional de Catastro; el mismo deberá contener el número de Finca, número de Padrón o Cuenta Corriente Catastral en su caso, Superficie, Propietario, Distrito y deberá estar firmado por el Jefe de Departamento.

Abg. Jessica Itala Grance
Directora - DUOC

DIRECCION DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES (DUOC)

- j) Fotocopia de título de propiedad del inmueble.
- k) Cuando la actividad u obra a ser desarrollada en el inmueble a adquirir se encuentra prevista en el Art. 7° de la Ley N° 294, el Art. 5 y los anexos 1 y 2 del Decreto N° 14.281/96 y los Anexos 1 y 2 del mismo: Estudio de Impacto ambiental otorgada por la Secretaría del Ambiente (actual MADES), o parecer técnico de la misma sobre la viabilidad del proyecto que se pretende realizar en el inmueble.
- l) Documentos del/los Oferente/s: En caso de Personas Físicas, Documento de Identidad; en caso de Personas Jurídicas, Escritura de Constitución, Estatutos Sociales y sus modificaciones, Actas de Asamblea, Acta del Directorio; en caso de Apoderado, Fotocopia de Poder Especial, en su caso.




Abg. Jessica Ana Belén Irala Grance, Directora
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones.
Ministerio de Desarrollo Social