



MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.

Unidad Operativa de Contrataciones



Nota U.O.C. - REPARO 1

BOQUERON, 06 de octubre de 2025

Señor
Director Nacional de Contrataciones Públicas
Dr. AGUSTIN ENCINA PEREZ
Asunción, Paraguay

En representación de la Municipalidad de la Ciudad de BOQUERON, me dirijo a usted, en el marco del llamado CE N° 01/2025 CON ID N° 466668 - ADQUISICION DE INMUEBLE PARA PREDIO MUNICIPAL - PLURIANUAL - 2025 - 2026 con el objeto de responder la observación de fecha - sábado 04/10/2025 17:04:09, que detallo a continuación:

Falta documentaciones

Considerando lo establecido en la "LEY DE CONTRATACIONES PUBLICAS", se solicita remitir la documentación correspondiente

Comentario

Se solicita aclarar el siguiente punto de la carta de aceptación de oferta del proveedor: 1.067.000.000 (Guaraníes mil sesenta y siete millones) "incluyendo los gastos de transferencia", teniendo en cuenta que la convocante no puede hacerse cargo de los gastos de transferencia, por lo que eso no corresponde.

Respuesta 1: Al respecto, se corrige dicho expediente en donde decía;

tiene una superficie de 0 hectáreas y 0.100 metros cuadrados ubicado sobre la Avda. Circunvalatoria Norte-Oeste de la ciudad de Neuland. El precio estipulado para este inmueble es de Gs. 1.067.000.000 (Guaraníes mil sesenta y siete millones) **incluyendo los gastos de transferencia**, a ser abonado en 2 (dos) cuotas anuales, cuya primera cuota es de Gs. 700.000.000 (Guaraníes setecientos millones) en el año 2025 y de Gs. 367.000.000 (Guaraníes trescientos sesenta y siete millones) en el año 2026 con vencimiento de cada

En ese sentido, se deja aclarado ese punto o detalle en el Dictamen complementario 2, para los efectos legales pertinentes y relacionado a la nota de aceptación, conforme fue un error a la hora de remisión de la ASOCIACION COLONIA NEULAND y se remite el correcto conforme la observación, por ende, quedando aclarado el mismo. -

Firmas inválidas en la documentación presentada.

Se verifica que las firmas incluidas en la documentación se encuentran en formato de "corte y pegue", lo cual no es válido para los efectos del procedimiento. Se solicita remitir los documentos con firma manuscrita escaneada o firma electrónica válida.

Comentario

No se remitió el plano que se verificó que poseía esta característica subsanar

Respuesta 2: Al respecto, se procede a la remisión de dicho documento.-

Dictamen deficiente

Se solicita ampliar las justificaciones del supuesto expuesto en el dictamen remitido


GUISELA C. QUINTANA
Directora U.O.C.
Municipalidad de Boquerón

TEL: 0493 - 240248/0982-551538

E-mail: uoc@mboqueron.gov.py

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Los Colonos



MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.

Unidad Operativa de Contrataciones



Comentario

No se detalla el motivo o causa de la excepción, es decir, no se explican las razones técnicas que justifican por qué únicamente este inmueble cumple con los requerimientos establecidos y no otros disponibles en la zona. La contratante se limita a mencionar mejoras o facilidades del inmueble, sin brindar evidencia objetiva o argumentos técnicos que sustenten la exclusividad del mismo. En consecuencia, los argumentos esgrimidos no permite constatar de manera fehaciente la excepcionalidad requerida para justificar el proceso, generando incertidumbre sobre la procedencia de la selección.

Respuesta 3: Al respecto, se detalla mas ese punto además de lo mencionado ya en los dictámenes se añade el en el dictamen complementario 2 lo siguiente:

Y viendo la observación de la DNCP de fecha (**sábado 04/10/2025 17:04:09**) que dice: **Dictamen deficiente**

Se solicita ampliar las justificaciones del supuesto expuesto en el dictamen remitido.

Comentario

No se detalla el motivo o causa de la excepción, es decir, no se explican las razones técnicas que justifican por qué únicamente este inmueble cumple con los requerimientos establecidos y no otros disponibles en la zona. La contratante se limita a mencionar mejoras o facilidades del inmueble, sin brindar evidencia objetiva o argumentos técnicos que sustenten la exclusividad del mismo. En consecuencia, los argumentos esgrimidos no permiten constatar de manera fehaciente la excepcionalidad requerida para justificar el proceso, generando incertidumbre sobre la procedencia de la selección.

A Continuación, se añade este documento complementario a los otros 2 (dos) conforme – perfecciona el acto inicial que pasa a formar parte del documento

Conforme a la observación podemos decir lo siguiente:

Fuente : <https://www.neuland.com.py/nuestra-historia/>

- En los años 1947/48 refugiados menonitas de la anterior Unión Soviética fundaron la Colonia Neuland. Según las listas de los barcos llegaron 2.474 personas al Paraguay, siendo el grupo de inmigrantes más grande de las tres colonias en el Chaco. El CCM (Comité Central Menonita) había comprado 40 leguas de tierra, es decir unas **75.000 hectáreas**, para el asentamiento de estos inmigrantes.

2007

- Se inició la construcción del Ciclo I del Frigorífico de la Cooperativa Neuland en Villa Hayes, donde en el año 2008 culminaron las obras y se realizó la inauguración.
- La Asociación Colonia Neuland celebró 60 años de existencia, en aquel entonces contaba con 1.800 miembros y la Cooperativa 710 socios aproximadamente, con una posesión de **266.000 hectáreas**.

2008

- Inicia el funcionamiento del nuevo edificio del Colegio Neuland, con sala de profesores, secretaria, biblioteca y auditorio.
- La calle principal de Neu-Halbstadt, 1° de Febrero, recibe una capa asfáltica.
- La Asociación Colonia Neuland compra en la zona Pilcomayo **45.000 hectáreas**, con la intención de crear una estancia para miembros como sociedad anónima, que lleva como nombre "Agropil".

2009


GUISELA C. QUINTANA
Directora U.O.C.
Municipalidad de Boquerón

TEL: 0493 – 240248/0982-551538

E-mail: uoc@mboqueron.gov.py

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Los Colonos



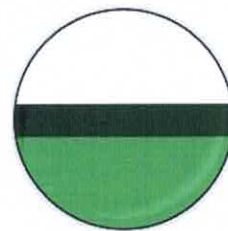
MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.

Unidad Operativa de Contrataciones



- Se establece una radio comunitaria, la estación local con la frecuencia 91.9 FM con el nombre "Radio Neuland".
- La Central Cooperativa de Producción (CENCOPROD) formada por las cooperativas Chortitzer, Fernheim y Neuland, inaugura una curtiembre, donde se procesa y se comercializa pieles bovinas.
- A 80 km al oeste del centro de Neuland, en un terreno **de 4.500 hectáreas**, se funda un asentamiento para 80 familias de la parcialidad Nivaculé de Cayin ô Clim, un barrio obrero.
- Se establece el Cuerpo de Bomberos Voluntarios Neuland como una institución autónoma.

2014

- Para la mejor atención al cliente, la filial de la Cooperativa Neuland en la aldea Tiege inaugura un nuevo espacio comercial con una estación de servicios con el emblema de "ECOP".
- En el centro de Neu-Halbstadt se adquiere un terreno de **1,4 hectáreas** que es reservado para viviendas de personas de tercera edad

2015

- Se adquiere un terreno **de 9.000 hectáreas** a 100 km al oeste de Neu-Halbstadt y da salida a un proyecto que apoya a socios jóvenes de la Cooperativa Neuland.

En ese sentido, la justificación de la excepcionalidad para la selección del Padrón N° 1280 es doble y se fundamenta tanto en las características del inmueble como en la realidad del mercado inmobiliario de la zona, se expone más arriba la cantidad de tierra poseen conforme al mismo y en la zona es difícil hacer comparativo relacionado ha adquirir de otro oferente o propietario. -

También podemos decir lo siguiente:

Definir la **exclusividad del oferente** en la zona del Chaco es crucial para **eliminar cualquier interpretación de incertidumbre o favoritismo** en la selección del inmueble Padrón N° 1280. La justificación no se basa en una preferencia, sino en una **restricción objetiva y geoeconómica** del mercado local.

1. Argumento Central: La Restricción Geoeconómica del Mercado

No existe incertidumbre sobre la procedencia de la selección porque el proceso se enmarca en la figura de "proveedor único" o "adquisición exclusiva" por la configuración territorial del Chaco Central:

A. La Estructura de Propiedad de la Tierra

La característica principal de la zona donde se ubica la Colonia Neuland es que la **Asociación Colonia Neuland** (y sus entidades relacionadas) posee o administra la **abrumadora mayoría de la tierra apta y desarrollada** para fines específicos (ej. industriales, logísticos, o de servicios).

- **Monopolio de Facto:** En estas áreas del Chaco, la propiedad no está atomizada en múltiples dueños por cuadra o manzana como en áreas urbanas del resto del país. El control territorial de la Asociación elimina la **posibilidad física y legal** de que existan otros oferentes competidores.
- **Imposibilidad de Concurrencia:** La ley y los procesos de selección competitiva (licitaciones) están diseñados para mercados donde existe **pluralidad de oferentes**. Si se demuestra fehacientemente que


GISELA C. QUINTANA
Directora U.O.C.
Municipalidad de Boquerón

TEL: 0493 – 240248/0982-551538

E-mail: uoc@mboqueron.gov.py

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Los Colonos



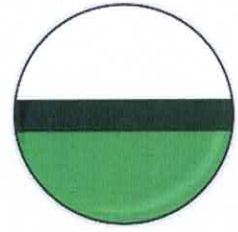
MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.

Unidad Operativa de Contrataciones



"no hay otros propietarios de inmuebles disponibles en la zona geográfica requerida", la competencia es materialmente imposible.

B. Consecuencia: No hay Opción de Selección Competitiva

Dado que el requerimiento es un inmueble en esa zona específica del Chaco, y solo hay un potencial vendedor de tierra disponible, **no se está "seleccionando" un oferente entre varios, sino identificando al único titular posible** para luego evaluar la idoneidad técnica de sus bienes. La incertidumbre se disipa porque **no hay margen de maniobra o discrecionalidad** en la elección del propietario.

2. Defensa Técnica de la No-Incertidumbre

La defensa para disipar cualquier duda sobre la selección se fundamenta en la diferencia entre **escoger al dueño** y **escoger el bien/tierra**:

Aspecto	Argumento de Defensa
Justificación del Dueño	La elección del dueño (ASOCIACIÓN COLONIA NEULAND) no es discrecional, sino obligatoria , debido al monopolio de la tierra en la zona del Chaco. No hay incertidumbre en este punto; es una necesidad impuesta por la realidad geográfica .
Justificación del Bien (Padrón N° 1280)	La verdadera justificación se traslada a la evaluación técnica del bien específico . Los dictámenes deben demostrar que el Padrón N° 1280 es el único, incluso dentro del inventario del único oferente, que cumple con los requisitos funcionales , esenciales, minimizando costos y plazos.
Ausencia de Favorecimiento	El proceso no favorece al único oferente con una compra injustificada. El proceso se limita a constatar la inviabilidad de otra opción y validar la superioridad técnica del Padrón N° 1280. La única incertidumbre que se evita es la de un proceso de licitación estéril, que fracasaría por la ausencia de participantes. Gran respaldo del mismo es que es menor el costo inclusive en donde es totalmente transparente el proceso de adquisición y el cumulo de documentos remitidos respalda dicho actuar

La selección es un acto de **racionalidad técnica y administrativa** frente a un mercado constreñido. **La incertidumbre sobre la procedencia no existe** porque el origen de la selección está **determinado por la geografía y la estructura de la propiedad del Chaco**, no por una decisión arbitraria.

La Condición Monopólica del Oferente en la Zona

El principal argumento que valida la excepcionalidad y no genera incertidumbre es la **estructura de propiedad de la tierra en la zona del Chaco**:

- **Realidad Inmobiliaria (Ausencia de Competencia):** Se establece de manera fehaciente que la **mayoría o la totalidad de la tierra disponible y apta en el chaco en nuestra zona y ubicación relevante** es propiedad de la **ASOCIACIÓN COLONIA NEULAND**.
- **Imposibilidad de Adquisición a Terceros:** La conclusión es que **"no pudiendo comprar de otro conforme no hay"** (no existe otro oferente). Esto elimina la posibilidad de un proceso competitivo con múltiples propietarios.
- **Sustento Legal/Doctrinario:** Esta situación califica como un caso de **"proveedor único"** o **"propiedad exclusiva"** esencial, permitiendo que la selección se realice de manera directa con el único propietario que puede ofrecer la tierra en esa jurisdicción geográfica específica.


GISELA C. QUINTANA
Directora U.O.C.
Municipalidad de Boquerón

TEL: 0493 – 240248/0982-551538

E-mail: uoc@mboqueron.gov.py

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Los Colonos



MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.

Unidad Operativa de Contrataciones



La Singularidad del Inmueble (Padrón N° 1280)

Una vez justificada la necesidad de tratar con el único oferente (ASOCIACIÓN COLONIA NEULAND), se requiere justificar por qué solo el Padrón N° 1280 dentro de su inventario:

- **Necesidad Específica:** La excepcionalidad se aplica al bien inmueble porque este **cumple "por sí mismo"** con todos los requerimientos técnicos detallados en los dictámenes (Servicios, Ubicación) de una forma que **ningún otro lote vacío** del mismo propietario lo hace.

En consecuencia, la selección del inmueble Padrón N° 1280 no solo se justifica por la **monopólica disponibilidad de la tierra** por parte de la Asociación Colonia Neuland en la zona, sino también por la **comprobada superioridad técnica y funcional** del bien específico, haciendo que su elección sea la única opción **racional, técnica y económicamente viable** para el cumplimiento de los fines del proceso, ya que en los otros dictámenes que forman parte de este acto, se explica por detallado del porque se quiere adquirir dicho inmueble, que se añade también al resto del expediente;

Precedente de la DNCP donde dice habla de la potestad y autonomía administrativa:

RESOLUCION N° 997/2024 de fecha 10/04/2024 ID N° 420810 - CASO N° 168/2023 — relacionado a que la necesidad que responde y que las Municipalidades tienen autonomía de decisión según el Art° 166 de la Autonomía – por ende se le confiere a la entidad convocante la facultad de llevar a cabo procedimientos licitatorios en atención a sus necesidades y realidades institucionales, en ese sentido cuando se realiza un proceso de licitación se hace uso de las disposiciones legales aplicables dentro de los límites que le permite su discrecionalidad (libertad) de hacerlas, ya que es una atribución discrecional determinar el tipo de bien o servicios a contratar, basándose en la necesidad que deben satisfacerse, de los cuales son necesidades públicas. Esta discrecionalidad de acentúa aún más en los procesos de contrataciones similares al que nos ocupa, el cual posee un alto interés público. - en ese sentido queda demostrado que se tiene discrecionalidad para solicitar procesos que satisfagan necesidades locales:

La justificación técnica de la exclusividad para la adquisición de un inmueble en la zona del Chaco, específicamente el **Padrón N° 1280** propiedad de la **ASOCIACIÓN COLONIA NEULAND**, se sustenta en dos pilares fundamentales: la **estructura singular de la propiedad territorial en el Chaco Central** y las **características técnicas insustituibles del inmueble** que se detallan en los dictámenes.

Argumento Territorial: La Singularidad del Oferente

A diferencia de las áreas urbanas o rurales tradicionales del país (donde múltiples propietarios pueden coexistir en una cuadra o manzana), gran parte de la tierra en el Chaco Central, especialmente dentro de la jurisdicción de las colonias menonitas históricas como Neuland, presenta una estructura de tenencia basada en la figura de la **Asociación o Cooperativa fundadora**.

Exclusividad Geográfica y de Titularidad:

- **Proveedor Único Geográfico:** La **ASOCIACIÓN COLONIA NEULAND** y sus entidades relacionadas administran y poseen la **mayoría del territorio** dentro de su área de influencia en el Chaco. Esto crea un **monopolio de facto** sobre la oferta de bienes inmuebles aptos para ciertos fines, ya que **no existen otros**


GUISELA C. QUINTANA
Directora U.O.C.
Municipalidad de Boquerón

TEL: 0493 – 240248/0982-551538

E-mail: uoc@mboqueron.gov.py

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Los Colonos



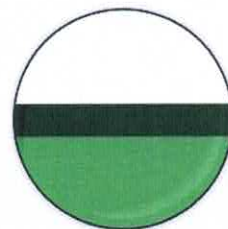
MUNICIPALIDAD DE BOQUERÓN

DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

Creado por Ley N° 6688/2021

Compromiso, Gestión y Transparencia.

Unidad Operativa de Contrataciones



propietarios privados o desarrolladores con tierras disponibles que cumplan con la localización estratégica requerida en esa zona específica.

- **Ausencia de Competencia Efectiva:** La excepcionalidad se justifica porque la naturaleza de la propiedad en el Chaco *impide la libre concurrencia* de oferentes de tierra para el proceso. La premisa "**no pudiendo comprar de otro conforme no hay**" es un argumento de **fuerza mayor del mercado local**, que valida la negociación directa con el único propietario que tiene la capacidad de enajenar la tierra en esa micro-región.

Sin otro particular y esperando la publicación del mencionado proceso, le saludo muy atentamente.-



Guisele Quintana
Guisele C. QUINTANA
Directora U.O.C.
Municipalidad de Boquerón

TEL: 0493 – 240248/0982-551538

E-mail: uoc@mboqueron.gov.py

Neuland - Av. 1 de Febrero c/ Los Colonos