DICTAMEN UOC Nº 10/19

Referencia: Llamado Locación de Inmuebles Determinados para "Oficinas Administrativas en el Interior del País y la Central" 2019/2020 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias, por el cual solicita la Locación de Inmuebles Determinados para Oficinas Administrativas en el Interior del País y la Central conforme al siguiente cuadro:

NÚMERO	LOCALIDAD	DEPARTAMENTO	PROPIETARIO
1	Caazapa	Caazapa	Rolando Godoy Román
2	Trinidad	Itapua	Víctor Monges Domínguez
3	Asunción	Central	María Pilar Gimenez Calvo

MARCO LEGAL

El Código Civil Paraguayo - Capítulo III "DE LA LOCACION" - Sección I *De las Disposiciones Generales* - **Art. 803.** La locación tiene por objeto la cesión del uso y goce de una cosa o de un derecho patrimonial, por un precio cierto en dinero - **Art. 804.** Las normas de este capítulo no derogan las disposiciones en contrario de la legislación especial.

Considérese lo establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que textualmente se transcribe: "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 sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"

La Resolución DNCP Nº 1494/18 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44º DE LA LEY 2051/03, DE CONTRATACIONES PUBLICA, Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N°458/2012 ", en su Art. 1º establece: el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que le presente reglamento se aplica a los contratos de locación de inmuebles determinados, que podrá realizarse cuando la convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentadas en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales.

Asimismo el Art. 4º..., para la comunicación del llamado a la DNCP a través de SICP, la convocante deberá remitir los siguientes documentos:

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Arrúa
Director General
UOC

a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:

- la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante.
- la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.

CONSIDERACIONES GENERALES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con los inmuebles más arriba propuestos, para el asiento de las oficinas administrativas en el Interior del País y la Central, de tal manera a desarrollar funciones inherentes a cada unidad administrativa, en pos al cumplimiento de los fines y objetivos de la institución en el marco de los ejercicios fiscales 2019/2020.

Es importante indicar que la institución viene disponiendo de los inmuebles desde hace varios años contrato mediante, con los propietarios de los mismos.

Se puede apreciar en el Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias, y en la propuesta de locación de inmuebles que el canon mensual de los mismos serán inferiores a los mil jornales mínimos ajustándose al parámetro establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03. Consecuentemente esta Unidad Operativa da inicio a los trámites del Llamado de Locación de Inmuebles Determinados, para Oficinas Administrativas en el Interior del País y la Central.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme al MEMORANDUM y a la PROPUESTA, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se ha sugerido estos inmuebles considerando los siguientes aspectos:

- ✓ La cercanía al centro urbano de la localidad, la que permite desplazarse con mayor comodidad, convirtiéndose así en una gran opción para los colonos, distintos grupos de interés y funcionarios que trabajan en este punto, es decir fácil acceso para todo público.

- ✓ Infraestructura edilicias adecuadas, disposición de todos los servicios básicos, buen estado de conservación, cumpliendo con los requerimientos mínimos para con nuestra Institución.

- ✓ Canon mensual razonable, ajustándose a los de cada zona, lo que permite maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

- ✓ En cuanto a la relación costo beneficio, considerando que posiblemente otros inmuebles puedan satisfacer, se puede determinar que los costos de traslado, readecuamiento de instalaciones, equipamientos, mobiliarios, conllevarían gastos innecesarios en atención a que el INDERT viene arrendando estos inmuebles ya por varios años. Es decir, en la actualidad se encuentran asentadas las oficinas administrativas funcionando correctamente.

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Arzúa
Director General
UOC

- ✓ En las localidades mencionadas, las locaciones se seguirán realizando hasta tanto el INDERT pueda adquirir una propiedad y posteriormente construir una agencia regional.

POR TANTO, podemos precisar que los inmuebles objeto de esta contratación satisfacen los requerimientos mínimos, conforme a las expectativas de la administración en cuanto a la ubicación, infraestructura, instalación, atendiendo a los fines de nuestra institución, optando así por las ofertas en virtud a las razones técnicas mencionadas.

CONCLUSION

POR LO EXPUESTO, considerando que la presente contratación se halla prevista en el Presupuesto General de la Nación asignado para el INDERT, la fundamentación y necesidad de la contratación, se solicita a la máxima autoridad de nuestra institución, vía Resolución Presidencia, la autorización para el "**LLAMADO DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS " – PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN INTERIOR DEL PAIS Y LA CENTRAL 2019/2020 – PLURIANUAL** y la suscripción de los contratos, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP Nº 1494/18, según se indica en la siguiente planilla:

PLANILLA DE OFERTAS DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN EL INTERIOR DEL PAIS Y LA CENTRAL

Ítem	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2019/2020
		Propietario	Localidad		
1	1643991-0	Rolando Godoy Román	Caazapa	Caazapa	12
2	953612-4	Víctor Monges Domínguez	Trinidad	Itapua	12
3	247576-6	María Pilar Gimenez Calvo	Asunción	Central	12

Es mi dictamen.

Asunción, 05 de agosto de 2019.-

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Arrúa
Director General
UOC

VICTOR FERNANDEZ ARRUA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT