DICTAMEN UOC Nº 06/23

REFERENCIA: Locación de Inmuebles Determinados para Oficinas Administrativas en el Interior del País 2023/2024 - AD REFERENDUM - PLURIANUAL - ID N° 430.309.-

ANTECEDENTES: La solicitud de locación recibida, por la cual se remite la propuesta para la Locación de Inmuebles Determinados para Oficina Administrativa en el Interior del País, conforme al siguiente cuadro:

N°	CIUDAD	DPTO.	SUPERFICIE	CTA. CTE. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	Ciudad del Este	Alto Paraná	480 m²	00501-26-0242-03-00-00/001; /002; /003	Avenida 9195, Barrio San Isidro	PANTALEÓN GONZÁLEZ BENÍTEZ

MARCO LEGAL: El Código Civil Paraguayo - Capítulo III "DE LA LOCACIÓN" - 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.-

Los artículos 44 al 47 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", sus modificaciones y reglamentaciones.-

La Resolución DNCP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021" en su Art. 1º establece: *La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/20p03 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios".-*

El Artículo 5°. Análisis de costos - beneficios, textualmente expresa: *"La Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad que pretenda realizar un procedimiento de locación deberá elaborar bajo su responsabilidad un dictamen en el que se refleje la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición. Para la locación de un inmueble determinado de deberá justificar además la pertenencia del inmueble con relación al destino para la cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad u Organismo, de acuerdo al formulario de análisis de costo - beneficios estándar aprobado en esta resolución.-*

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

Además, menciona el Artículo 6°. Procedimiento de Selección de Inmuebles Determinados. *"El procedimiento de selección de inmueble determinado será realizado bajo exclusiva responsabilidad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad, la que deberá garantizar el principio de Economía y Eficiencia. El procedimiento de selección será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación. Su publicación será realizada al solo efecto de garantizar la transparencia y no implicara verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas".-*

Asimismo, el Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado. Expresa: *"El encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen…".-*

CONSIDERACIONES GENERALES: Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con el inmueble ***más arriba propuesto***, para el asiento de las oficinas administrativas de la Dirección Regional de Alto Paraná, de tal manera a desarrollar funciones inherentes a nuestra entidad, en pos al cumplimiento de las metas y objetivos de la institución en el marco de los ejercicios fiscales 2023/2024.-

FUNDAMENTACIÓN DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LAS LOCACIONES: Conforme a la PROVIDENCIA y a la PROPUESTA, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se ha sugerido este inmueble considerando los siguientes aspectos:

- ✓ La cercanía al centro urbano de la localidad, la que permite desplazarse con mayor comodidad y rapidez, convirtiéndose así en una gran opción para los colonos, distintos grupos de interés y funcionarios que trabajan en este punto.-
- ✓ Infraestructura edilicia adecuada, disposición de todos los servicios básicos, buen estado de conservación, cumpliendo con los requerimientos mínimos para el uso de nuestra Institución.-
- ✓ Se puede apreciar en la propuesta de locación presentada, el canon mensual del mismo se ajusta al de la 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 de equipamientos, mobiliarios, readecuación de instalaciones, conllevarían gastos innecesarios en atención a que el INDERT viene arrendando este inmueble por varios meses.-
- ✓ En la localidad de Cuidad del Este, el INDERT se verá obligado a alquilar este inmueble hasta tanto este Organismo Administrativo pueda realizar la Recepción Definitiva de la obra de Ampliación y Reparación del local

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

propio de la Institución donde funcionará sus oficinas, hasta dejar en condiciones de uso y funcionamiento.-

- ✓ Se puede apreciar en la propuesta de la locación, que el canon mensual del mismo es inferior a los mil jornales mínimos ajustándose al parámetro establecido en el Art. 44 de la Ley N° 2051/03. Consecuentemente esta Unidad Operativa da inicio a los trámites de la Locación de Inmuebles Determinados, para Oficina Administrativa en el Interior del País. Canon mensual razonable, ajustándose a los de cada zona, lo que permite maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles:

N°	CTA. CTE. CATASTRAL	SUPERFICIE	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	00501-26-0242-03-00-00/001; /002; /003	480 m²	8.000.000	18	Avenida 9195, Barrio San Isidro	PANTALEÓN GONZÁLEZ BENÍTEZ

- ✓ Verificando la documentación presentada por el proponente, se puede apreciar que el inmueble propuesto expresa en su Certificado de Condiciones de Dominio: Según el informe de la Dirección General de los Registros Públicos: no se encuentran registradas MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES Y/O RESTRICCIONES.-
- ✓ Asimismo, verificando los comprobantes de pago de impuestos municipales y tasas especiales del inmueble no adeuda sobre estos conceptos.-
- ✓ Se ha constatado la presentación en forma debida de las Declaraciones Juradas con relación al Artículo 20 y 40 del inciso W, de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas.-

POR TANTO, podemos precisar que el inmueble 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 la oferta en virtud a las razones técnicas mencionadas.-

CONCLUSIÓN: POR LO EXPUESTO, considerando que la presente contratación se halla prevista en el Presupuesto General de la Nación asignado para el INDERT supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria para los ejercicios fiscales 2023/2024, la fundamentación y necesidad de la contratación, se solicita a la máxima autoridad de nuestra institución, vía Resolución Presidencia, **la Autorización y Aprobación del Procedimiento de Selección de los Inmuebles Determinados para Oficina Administrativa en el Interior de País 2023/2024 – AD REFERENDUM - PLURIANUAL - ID N° 430.309 la adjudicación y la suscripción del contrato**, en observancia a lo

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

establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 2992/19 y la Resolución DNCP Nº 4441/2021, según se indica en la siguiente planilla:

N°	CTA. CTE. CATASTRAL	SUPERFICIE	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	00501-26-0242-03-00-00/001; /002; /003	480 m²	8.000.000	18	Avenida 9195, Barrio San Isidro	PANTALEÓN GONZÁLEZ BENÍTEZ

Es mi dictamen.-

Asunción, 28 de marzo de 2023.

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

VICTOR FERNÁNDEZ ARRÚA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT