DICTAMEN UOC N° 15/2022.-

Asunción, 13 de junio de 2022.-

Referencia: *LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA CENTRAL AD REFERENDUM – PLURIANUAL 2022/2024 ID N° 416.038.-*

1- ANTECEDENTES:

La nota de propuesta y la providencia de la Gerencia de Sistema de Información y Recursos de la Tierra fecha 15 de marzo de 2022, por la cual remiten la propuesta con el consentimiento y acuerdo de conformidad de la Gerencia de Administración y Finanzas para la Locación de Inmueble Determinado para Oficinas Administrativas de la Central, conforme al siguiente cuadro:

N°	CIUDAD	DPTO.	SUPERFICIE	CTA. CTE. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	Asunción	Central	266,13 m2	11-0018-06	Presidente Eligio Ayala	Héctor Hugo Benítez Sánchez
2			723.88 m2	11-0018-07		

2- 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.-

Considérese lo establecido en el Art. 44 de la Ley N° 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 sujetarán 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 N° 4441/2021 "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" en su art. 1° establece: *La presente resolución tiene por objeto reglamentar los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el anexo del "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 se deberá justificar además la pertinencia del inmueble con relación al destino para el 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 aprobados en esta resolución".-

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

Además, menciona el Artículo 6°. Procedimiento de Selección de Inmuebles. *"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 implicará 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 u Organismo deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos…".-*

3- <u>CONSIDERACIONES GENERALES</u>:

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con el inmueble ***más arriba propuesto***, para el asiento de las oficinas administrativas en la ciudad de Asunción 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 2022/2023.-

4- <u>FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION</u>:

Conforme al PROVIDENCIA y a la PROPUESTA, señalado en el apartado *ANTECEDENTES*, se ha sugerido este inmueble considerando los siguientes aspectos:

- ✓ La cercanía a la sede central del INDERT, 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.-
- ✓ La imposibilidad de que el INDERT pueda adquirir una propiedad o inmueble en la cercanía de la Sede Central, para cubrir la actual necesidad de dotar con mayor infraestructura edilicia al Instituto.-
- ✓ 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 la cercanía con la sede central del Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT).-
- ✓ 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 Oficinas Administrativas en la Central. 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	11-0018-06	266,13 m2	87.500.000	20	Presidente Eligio Ayala	Héctor Hugo Benítez Sánchez
2	11-0018-07	723.88 m2				

- ✓ Verificando la documentación presentada por la firma 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: - Sobre la Cuenta Corriente Catastral N° 11-0018-06 y 11-0018-07 de la ciudad de Asunción, propiedad del Señor -

Víctor Fernández Arrua
Director General
UOC

Héctor Hugo Benítez Sánchez no se encuentran registrados MEDIDAS CAUTELARES, GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES.-

- ✓ Asimismo, verificando los Comprobantes de pago de impuestos municipales y tasas especiales el 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.-
- ✓ Además, se ha presentado la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.-

POR TANTO, podemos precisar que el inmueble objeto de esta contratación satisface los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa 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.-

5- <u>CONCLUSIÓN</u>:

POR LO EXPUESTO, considerando que la presente contratación se halla prevista en el Presupuesto General de la Nación asignado para el INDERT para el ejercicio fiscal 2022 y supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria para el ejercicio fiscal 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 del Inmueble Determinado para oficinas administrativas de la Central Ad Referéndum Plurianual 2022/2024 – ID N° 416.038 la adjudicación y la suscripción del contrato**, en observancia a lo establecido en la Ley N° 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto N° 2992/19 y la Resolución DNCP N° 4441/2021, según se indica en la siguiente planilla:

N°	CTA. CTE. CATASTRAL	SUPERFICIE	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	11-0018-06	266,13 m2	87.500.000	20	Presidente Eligio Ayala	Héctor Hugo Benítez Sánchez
1	11-0018-07	723,88 m2				

Es mi dictamen.-

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

VÍCTOR FERNÁNDEZ ARRÚA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT