Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN UOC N° 52/2022

Asunción, 28 de setiembre de 2022.-

Referencia: *LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADAS PARA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA CENTRAL PLURIANUAL ID N° 419.839.-*

1. **Antecedentes:**

La nota de propuesta generado bajo expediente administrativo N° 25018/2022 y la providencia de la Gerencia de Administración y Finanzas fecha 28 de setiembre 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	330.75 m²	00001-11-0441-11/001	25 de Mayo N° 552 entre México y Paraguarí.-	SABE HERMANOS S.A.-

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 ABROGALARE SOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021." en su art. 1º 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".* 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".-*

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

Tacuary 276 esq/ Mcal. Estigarribia.Teléfono: +59521 439 5000. Asunción - Paraguay
www.indert.gov.py
Facebook/indert.com.py

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. **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 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. **Fundamentación de la necesidad de efectuar la locación:**

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°	CIUDAD	DPTO.	SUPERFICIE	CTA. CTE. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	Asunción	Central	330.75 m²	00001-11-0441-11/001	25 de Mayo N° 552 entre México y Paraguarí.-	SABE HERMANOS S.A.-

- ✓ 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° 00001-11-0441-11/001 de la ciudad de Asunción, propiedad de SABE HERMANOS S.A. no se encuentran registrados MEDIDAS CAUTELARES, GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES.-
- ✓ 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 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. **Conclusión:**

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

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

Unidad Operativa de Contrataciones

Autorización y Aprobación del Procedimiento de Selección del Inmueble Determinado para oficinas administrativas de la Central Ad Referéndum Plurianual 2022/2023 – ID N° 419.839 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°	CIUDAD	DPTO.	SUPERFICIE	CTA. CTE. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	Asunción	Central	330.75 m²	00001-11-0441-11/001	25 de Mayo N° 552 entre México y Paraguarí.-	SABE HERMANOS S.A.-

Es mi dictamen.-

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

Tacuary 276 esq/ Mcal. Estigarribia.Teléfono: +59521 439 5000. Asunción - Paraguay
www.indert.gov.py
Facebook/indert.com.py

INDERT

CARATULA DEL DOCUMENTO

25018/22
20/09/2022

Paraguay de la gente

EXPEDIENTE N°: 25018 AÑO: 2022

RECURRENTE: CAZZOLA PROPIEDADES

FECHA: 20/09/2022

Datos del Documento	
Tipo Origen	Externo
Procedencia	ASUNCION
Nro. Origen	-
Tipo documento	Nota
Descripción	INFORMAR EL PRECIO PARA FIRMA DE CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE UBICADO EN 25 DE MAYO N° 552 C/ PARAGUARI
Nro. Teléfono	
Información Específica	
C.I.	
R.U.C	
Dirigido a	ABOG GAIL GINA GONZALEZ YALUFF
Asunto	INFORMAR EL PRECIO PARA FIRMA DE CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE UBICADO EN 25 DE MAYO N° 552 C/ PARAGUARI
Fecha de la Nota	20/09/2022
Dpto./Dist./Colon.	11.21.1 (CENTRAL /ASUNCION /ASUNCION)

CAZZOLA
PROPIEDADES

ALQUILER VENTA MANDATOS CONTRATOS

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
DIRECCION CENTRAL DE TRÁMITES
Nº: 250 18/2022
Asunción: 20 SEP 2022
Encargado:

Asunción, 20 de Setiembre de 2022.-

Señores
I N D E R T
Atte: Mag. Gail Gina González Yaluff (Presidenta)
CC: Lic. César Martínez (Gerencia Financiera)
CC: Lic. Víctor Fernández (Unidad Operativa de Contrataciones)
25 de Mayo No.552 c/ Paraguarí (Salón)
Presente

Nos dirigimos a Usted con referencia al Inmueble ubicado en 25 de Mayo No.552 c/ Paraguarí (Salón) para poner a vuestro conocimiento cuanto sigue:

El precio para la firma del contrato de locación de dicho inmueble será de Gs.11.875.000.- (Guaraníes once millones ochocientos setenta y cinco mil) IVA Incluido, a partir del 01 de Octubre del 2022 y por el término de 12 (doce) meses, es decir hasta el 30 de Setiembre del 2023.-

Aguardando su respuesta, nos despedimos respetuosamente.

Atentamente.

p/ CAZZOLA Propiedades

CAZZOLA
PROPIEDADES

Vº Bº

Mag. Abog. Gail Gina González Yaluff
Presidenta
INDERT

021480901 0981222140
Dr. Paiva Nº 1585 c/ C. A. López
www.cazzolapropiedades.com
inmo@cazzolapropiedades.com

DESDE 1992
CERTIFICANDO CALIDAD

NDERT

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Gerencia de Administración y Finanzas

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°25018/2022.-
CAZZOLA PROPIEDADES.

INFORMA PRECIO PARA FIRMA DE CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE UBICADO EN 25 DE MAYO N°552 E/ PARAGUARI.-

Asunción, 27 DE SETIEMBRE DE 2022.-

A LA DIRECCION DE PRESUPUESTO: para informar disponibilidad presupuestaria en el rubro mencionado en nota a fojas 01 de autos.-

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA VIVIENDA – DIRECCION DE GESTION Y SUPERVISION ADMINISTRATIVA – GERENCIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

JUAN CARLOS BAEZ
Dirección de Gestión y Supervisión Administrativa
Gerencia de Administración y Finanzas
NDERT

LIC. CESAR EUSEBIO MARTINEZ
Gerente de Administración y Finanzas

NDERT **DIRECCIÓN DE PRESUPUESTO**

EXPEDIENTE Nº: 25018/2022 Fecha: 28-09-2022
REFERENCIA: Informe de Disponibilidad Presupuestaria
CORRESPONDE REMITIR A: Gerencia de Adm. y Finanzas
OBS.: A objeto de informar que a los efectos de contar con el crédito presupuestario requerido en el rubro 251. Alquileres de locales, conforme al monto señalado en Nota (fojas 1) del expediente de referencia, esta Dirección presentó ante la Dirección General de Presupuesto Público del Ministerio de Hacienda, un pedido de Modificación Presupuestaria, correspondiente al SIME Nº 140.312/2022, en el cual se contempla el rubro citado. Atentamente.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA VIVIENDA – DIRECCION DE PRESUPUESTO

Gustavo Vázquez
Director de Presupuesto
NDERT

EXPEDIENTE SIME 140318/2022

Número: 140318/2022
Tipo de Expediente: TRANSFERENCIA DE CREDITOS - 2
Titular: INDERT
Responsable: MARTINEZ O. CESAR E.
Fecha: 28/09/2022 16:07
Observaciones: SOLICITUD DE TRANSFERENCIAS DE CREDITOS MONTO DE 218.720.000 GS FF 30.-

Tipo	Entrada	Dependencia Actual	Dependencia Destino	Observaciones	Salida	Ver Archivos
RECEPC	28/09/2 16:07	DIREC.GRAL. DE PRESUPUESTO DGP. MESA ENT.	DIREC.GRAL. DE PRESUPUESTO DGP. MESA ENT.			
ENVIO	28/09/2 16:07	DIREC.GRAL. DE PRESUPUESTO DGP. MESA ENT.	DIREC.GRAL. DE PRESUPUESTO DPTO.DE DESARROLLO SOCIAL-DGP		28/09/2 16:09	

MINISTERIO DE HACIENDA
SSEAF
PRIMDGZ02

ANEXO RESOLUCION *

Página: 1
Fecha: 27/09/2022
Hora: 10:49:37

23-03-1-001-00-01

Entidad: 23 3 INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIE

Clase de prog.: 1 PROGRAMA CENTRAL

Programa: 1 PROGRAMA CENTRAL

Actividad: 1 GESTION GERENCIAL

Unidad Resp.: 1 ADMINISTRACIÓN GENERAL

Código					Descripción	Presupuesto Inicial año 2022	Modificaciones (+/-)	Presupuesto Ajustado	Variación		Saldo Presupuestario
O.G.	F.F.	O.F.		Dpt.					Disminución	Aumento	
242	30	001		99	MANT. Y REP. DE EDIF	27.000.000	73.500.000	100.500.000	0	2.000.000	102.500.000
243	30	001		99	MANT. Y REP. MAQ, EQ	48.000.000	50.000.000	98.000.000	0	4.000.000	102.000.000
244	30	001		99	MANT. Y REP. EQ. TRA	270.000.000	141.500.000	411.500.000	0	15.870.000	427.370.000
245	30	001		99	SERV. LIM., ASEO FUM	82.800.000	- 73.500.000	9.300.000	2.000.000	0	7.300.000
246	30	001		99	MANT. Y REP. INSTAL.	108.000.000	70.000.000	178.000.000	7.870.000	0	170.130.000
251	30	001		99	ALQ. EDIF. Y LOCALES	392.400.000	250.000.000	642.400.000	0	119.100.000	761.500.000
[illegible]	30	001		99	DE INF. Y SIST.COMPU	64.800.000	- 6.605.013	58.194.987	8.000.000	0	50.194.987
[illegible]	30	001		99	IMP.PUBLIC. Y REPROD	209.000.000	384.250.000	593.250.000	4.000.000	0	589.250.000
[illegible]	30	001		99	SERV DE SEG MED	7.200.000.000	0	7.200.000.000	161.850.000	0	7.038.150.000
331	30	001		99	PAPEL DE ESCRIT.CART	31.750.000	0	31.750.000	0	20.000.000	51.750.000
334	30	001		99	PROD. DE PAPELY CART	4.045.115	0	4.045.115	0	7.000.000	11.045.115
536	30	001		99	EQ. COMUNIC. SENALAM	50.000.000	0	50.000.000	35.000.000	0	15.000.000
543	30	001		99	ADQ. EQ. DE COMPUTAC	210.000.000	- 196.854.298	13.145.702	0	35.000.000	48.145.702
960	30	001		99	D.PEND.DE PAGO EJ.A.	0	0	0	0	15.750.000	15.750.000
					Total:	8.697.795.115	692.290.689	9.390.085.804	218.720.000	218.720.000	9.390.085.804
					Totales:	8.697.795.115	692.290.689	9.390.085.804	218.720.000	218.720.000	9.390.085.804

Gustavo Vázquez
Director de Presupuesto
INDERT

Mag. Abog. Gail Gilles González Ávila
Presidenta
INDERT

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°25018/2022.-
CAZZOLA PROPIEDADES.

INFORMA PRECIO PARA FIRMA DE CONTRATO DE LOCACION DEL INMUEBLE UBICADO EN 25 DE MAYO N°552 E/ PARAGUARI.-

Asunción, 28 DE SETIEMBRE DE 2022.-

A LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES: a los efectos de proseguir con los trámites correspondientes.-

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
DIRECCION DE GESTION Y SUPERVISION ADMINISTRATIVA
GERENCIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
C.P. CARLOS BAEZ
Director de Gestión y Supervisión Administrativa
Gerencia de Administración y Finanzas

LIC. CESAR EUSEBIO MARTINEZ
Gerente de Administración y Finanzas