GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

INDERT
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

DICTAMEN UOC Nº 15/16

Referencia: Llamado de Locación de Inmuebles Determinados para "Oficina Administrativa en la Central" 2016/2017 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum de la Gerencia de Sistema de Información de Recursos de la Tierra, por el cual solicita la Locación de Inmuebles Determinados para la Oficina Administrativa para la Casa Central, con sede en la ciudad de Asunción conforme al siguiente cuadro:

NÚMERO	*LOCALIDAD*	*DEPARTAMENTO*	*PROPIETARIO*
1	Asunción	Central	RAJSA S. A.

Nota presentada por la firma RAJSA S. A., a través de la cual presenta su propuesta de inmueble ubicado sobre la avenida Eligio Ayala casi Antequera, de la ciudad de Asunción.

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 458/12 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44º DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION"*, en su Art. 3º establece: Para las locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de Inmuebles aquellas en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales....;

Igualmente, el Art. 5º Establecer que la Locación de Inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasificarán en: a) Locación de Inmueble determinado. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos....;

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA INDERT Lic. Gustavo Ortiz Director General de Contrataciones

Asimismo el Art. 6º..., para la comunicación del llamado a la DNCP a través de SICP, la convocante deberá remitir los siguientes documentos:... b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:

i) los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante;

ii) los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar;....

CONSIDERACIONES GENERALES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con el inmueble más arriba propuesto, para el asiento de la oficina administrativa en la ciudad de Asunción, 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 2016/2017.

Es importante indicar que la institución viene arrendando el inmueble para el asiento de la Oficina Administrativa del INDERT desde hace varios años, contrato mediante con la firma.

Se puede apreciar en el Memorándum de la Gerencia de Sistema de Información de Recursos de la Tierra, y en la propuesta de locación de inmuebles que el canon mensual del mismo será inferior 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 la Oficina Administrativa en la Central.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme al MEMORANDUM y a la PROPUESTA, señalada en el apartado *ANTECEDENTES*, se han sugerido este inmueble considerando los siguientes aspectos:

- ✓ La cercanía a la Sede Central de la Institución, la que permite desplazarse con mayor comodidad, convirtiéndose así en una gran opción para los funcionarios que trabajan en estas instalaciones, es decir fácil acceso para todo público;
- ✓ Infraestructura edilicia adecuada, disposición de todos los servicios básicos, buen estado de conservación, cumpliendo con los requerimientos mínimos para con nuestra Institución.
- ✓ Imposibilidad de acceder a una propiedad o inmueble en la cercanía de la Sede Central para la adquisición, dicho local fue ventajoso para cubrir la actual necesidad de dotar con mayor infraestructura edilicia al Instituto.
- ✓ Canon mensual razonable, ajustándose a los de la zona, lo que permite maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

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

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
INDERT
Lic. Gustavo Ortiz
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

ubicación, infraestructura, instalaciones, atendiendo a los fines de nuestra institución, optando así por la oferta 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 OFICINA ADMINISTRATIVA EN LA CENTRAL 2016/2017 – PLURIANUAL** y la suscripción del contrato, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP Nº 458/1, según se indica en la siguiente planilla:

PLANILLA DE OFERTA DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINA ADMINISTRATIVA EN LA CENTRAL

Ítem	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2016/2017
		Propietario	Localidad		
1	80022251-2	RAJSA S. A.	Asunción	*CENTRAL*	*12*

Es mi dictamen,

Asunción, 07 de junio de 2016.-

Lic. GUSTAVO ORTIZ CAREAGA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT