INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DICTAMEN UOC Nº 9/15

Referencia: Llamado Locación de Inmuebles Determinados "Oficinas Administrativas en la Casa Central y en las Agencias del Interior del País 2015/2016 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum 55/15 de fecha 26 de febrero del corriente año, de la Ing. Geo. *JORGELINA GOMEZ*, Gerente de Colonias y Tenencias, por el cual solicita la Locación de Inmuebles Determinados para las Oficinas Administrativas en las Agencias del Interior del País en las siguientes localidades:

NÚMERO	*LOCALIDAD*	*DEPARTAMENTO*	*PROPIETARIO*
1	Capiibary	San Pedro	Nercemio Britos Giménez
2	Villa del Rosario	San Pedro	Municipalidad de Villa del Rosario
3	Yrybucuá	San Pedro	Marta Méndez Vda. de Caje
4	General Aquino	San Pedro	Florinda Valdez Vda. de Acosta
5	Caacupé	Cordillera	ROYA S.A.
6	Encarnación	Itapúa	Gregorio Luzco Botnat
7	San Pedro del Paraná	Itapúa	Ramón Duarte Méndez
8	Juan E. O'Leary	Alto Paraná	Miguela Aquino de Marecos
9	Santa Rita	Alto Paraná	Walter Darío Sotelo Alcaraz

Memorándum G.A.F. Nº 163/15, a través del cual el *C.P. LUIS MARIA DINATALE*, Gerente de Administración y Finanzas del INDERT, eleva a conocimiento, consideración y trámite correspondiente de la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL INDERT, las propuestas de locación de inmuebles determinado, para las oficinas administrativas de la Casa Central y el local del Hangaraje.

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

NÚMERO	*LOCALIDAD*	*DEPARTAMENTO*	*PROPIETARIO*
10	Aerocentro S.A.	Luque	Jorge Cartes
11	Sabe Hermanos S.A.	Asunción	Cazzola Propiedades
12	Sabe Hermanos S.A.	Asunción - Salón	Cazzola Propiedades

Nota de fecha 23 de febrero del corriente año, presentada por *CAZZOLA PROPIEDADES,* a través de la cual presenta su propuesta de locación del local (Salón) ubicado en las calles 25 de Mayo casi Paraguarí, casa N° 552, de la ciudad de Asunción.

Nota de fecha 23 de febrero del corriente año, presentada por *CAZZOLA PROPIEDADES,* a través de la cual presenta su propuesta de locación del local ubicado en las calles Antequera casi Mariscal Estigarribia, de la ciudad de Asunción.

Nota de fecha 25 de febrero del corriente año, presentada por *AGUSTÍN NÚÑEZ*, Gerente General de *AEROCENTRO*, a través de la cual presenta su propuesta de locación del Hangaraje ubicado en la ciudad de Luque.

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 N° 458/12 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION"*, en su Art. 3°

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

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. 5° 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....;

Asimismo el Art. 6°..., 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 los inmuebles más arriba propuestos, para el asiento de oficinas administrativas en los diferentes Distritos y Departamentos de la República del Paraguay y Casa 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 2015/2016.

Es importante indicar que la institución viene arrendando inmuebles desde hace varios años, contrato mediante, en estas localidades del Interior y Casa Central.

Se puede apreciar en el Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias y en las propuestas de locación de inmuebles para la Casa Central que los cánones mensuales individuales de los mismos serán inferiores a los mil jornales mínimos ajustándose al parámetro establecido en el Art.

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

44 de la Ley 2051/03. Consecuentemente esta Unidad Operativa da inicio a los trámites del Llamado de Locación de Inmuebles Determinados, para las Oficinas Administrativas de la Casa Central y de las Agencias y/o Direcciones Regionales del Interior del País.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme a los MEMORANDUM, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se han 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 estos puntos, es decir fácil acceso para todo público; por otra parte 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.
- ✓ Infraestructura edilicias adecuadas, 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 del centro urbano para la adquisición, como tampoco se cuenta con terreno alguno para la construcción de locales propios en estos puntos del país.
- ✓ Cánones mensuales razonables, ajustándose a los de la zona, los que permiten maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

POR TANTO, podemos precisar que los inmuebles objeto de esta contratación satisfacen los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de la administración en cuanto a la ubicación, infraestructura, instalaciones, 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 – OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA CASA CENTRAL Y EN LAS AGENCIAS DEL INTERIOR DEL PAIS 2015/2016 – PLURIANUAL** y la suscripción de los contratos, en observancia a lo

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

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 OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA CASA CENTRAL Y EN LAS AGENCIAS Y/O DIRECCIONES REGIONALES DEL INTERIOR DEL PAIS.

Ítem	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2015/2016
		Propietario	Localidad		
1	1330419-4	Nercemio Britos Giménez	Capiibary	SAN PEDRO	14
2	2472086-0	Municipalidad de Villa del Rosario	Villa del Rosario		14
3	2656143-3	Marta Méndez Vda. De Caje	Yrybucuá		14
4	1319622-7	Florinda Valdez Vda. De Acosta	Gral. Aquino		14
5	80053537-5	Roya S.A.	Caacupé	CORDILLERA	14
6	766579-8	Gregorio Luzco Botnat	Encarnación	ITAPUA	14
7	1502222-6	Ramón Duarte Méndez	San Pedro del Paraná		14
8	3710156-0	Miguela Aquino de Marecos	Juan E. O'Leary	ALTO PARANA	14
9	1103333-9	Walter Darío Sotelo Alcaraz	Santa Rita		14
10	80014935-1	Aerocentro S. A.	Luque	Central	14
11	8002507-5	Sabe Hermanos S. A.	Asunción	Capital	14
12	8002507-5	Sabe Hermanos S. A. (Salón)		Capital	14

Es mi dictamen,

Asunción, 15 de abril de 2015.-

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

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay