GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

INDERT
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA

DICTAMEN UOC Nº 06/16

Referencia: Llamado Locación de Inmuebles Determinados "Oficina Administrativa en la ciudad de Pedro Juan Caballero" 2016/2017 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum de la Directora del INDERT Amambay, Abog. GAIL GONZALEZ YALUFF, por el cual solicita la Locación de Inmuebles Determinados para la Oficina Administrativa de Dirección Regional de Amambay, con sede en la ciudad de Pedro Juan Caballero conforme al siguiente cuadro:

NÚMERO	*LOCALIDAD*	*DEPARTAMENTO*	*PROPIETARIO*
1	Pedro Juan Caballero	Amambay	Marcos Marcio Miltos Rego

Informe de la funcionaria comisionada para la verificación de la propuesta de locación del local ubicado sobre la avenida Rubio Ñu entre las calles Mcal. Estigarribia y Gral. Diaz, de la ciudad de Pedro Juan Caballero.

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

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

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. 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 Pedro Juan Caballero, 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 inmueble en esta localidad para el asiento de la Dirección Regional desde hace varios años debido a los trabajos de construcción y remodelación del local propio.

Se puede apreciar en el Memorándum de la Directora del INDERT Amambay, Abog. GAIL GONZALEZ YALUFF 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 de la ciudad de Pedro Juan Caballero.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme al MEMORANDUM e INFORME, señalado en el apartado *ANTECEDENTES*, se han sugerido este inmueble 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 este punto, es decir fácil acceso para todo público;
- ✓ Infraestructura edilicias adecuadas, disposición de todos los servicios básicos, buen estado de conservación, cumpliendo con los requerimientos mínimos para con nuestra Institución.
- ✓ Actual Construcción del Local Propio para la Agencia Departamental de Pedro Juan Caballero, en etapa de ejecución, cuya entrega definitiva está previsto para el segundo trimestre del año 2017.
- ✓ Canon mensual razonable, ajustándose a los de la zona, lo que permite maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

Lic. GUSTAVO ORTIZ
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

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, 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 OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA CIUDAD DE PEDRO JUAN CABALELRO 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 OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA CIUDAD DE PEDRO JUAN CABALLERO

Ítem	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2015/2016
		Propietario	Localidad		
1	1238661-8	Marcos Marcio Miltos Rego	Pedro Juan Caballero	*AMAMBAY*	*15*

Es mi dictamen,

Asunción, 03 de marzo de 2016.-

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