DICTAMEN UOC No. 65/2022

Referencia: Renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles Determinados para "Oficina Administrativa en el Interior del País y la Central 2023/2024" - Plurianual.

ANTECEDENTES

La Gerencia de Administración y Finanzas, mediante nota de fecha 23 de noviembre solicita la renovación del Contrato de Locación de Inmuebles Determinados para la Oficina Administrativa en la Central.

Remitido el Memorando N° 401/22 de fecha 29 de noviembre del corriente a la Gerencia de Colonias y Tenencias donde solicitamos el listado de los locales a ser renovados por la Institución que funcionan como oficinas administrativas en el interior del país; en vista de no tener respuesta sobre la continuidad de los alquileres, la Unidad Operativa de Contrataciones recomienda renovar los contratos teniendo en cuenta que la vigencia de los mismos culminan el 31 de diciembre de 2022.

Por consiguiente esta Unidad Operativa procede a la renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles Determinados, para las Oficinas Administrativas de las Agencias Descentralizadas y Direcciones Departamentales en los diferentes distritos y departamentos de la república del Paraguay .

CONSIDERACIONES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con los inmuebles para el asiento de oficinas administrativas en los diferentes Distritos y Departamentos de la República del Paraguay, 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 2023/2024.

Es importante indicar que la institución viene disponiendo de los inmuebles desde hace varios años contrato mediante, con los propietarios de los mismos.

Conforme se pudo apreciar en el Memo referido con anterioridad y en la planilla adjunta, que el canon mensual individual del inmueble a ser alquilado es inferior a los mil jornales mínimos ajustándose al parámetro establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03, según se puede apreciar en los datos remitidos por la Gerencia de Colonias y Tenencias.

ASPECTO LEGAL

Los artículos 44 al 47 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", sus modificaciones y reglamentaciones.

La Resolución DNCP N° 4441/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION 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 establecer los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones, establecidos en el artículo 44 y siguientes de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios"*

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

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 de deberá justificar además la pertenencia del inmueble con relación al destino para la 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 aprobado en esta resolución.

Además, menciona el Artículo 6°. Procedimiento de Selección de Inmuebles Determinados. *"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 implicara 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, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen..."*

FUNDAMENTACION DE LA CONTRATACION

Conforme al MEMORANDUM y a la PROPUESTA, 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.

- ✓ Canon mensual razonable, ajustándose a los de cada zona, lo que permite maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

- ✓ En cuanto a la relación costo beneficio, considerando que posiblemente otros inmuebles puedan satisfacer, se puede determinar que los costos de traslado, readecuamiento de instalaciones, equipamientos, mobiliarios, conllevarían gastos innecesarios en atención a que el INDERT viene arrendando este inmueble por varios años. Es decir, en la actualidad se encuentra asentada la oficina administrativa funcionando correctamente.

- ✓ En las localidades mencionadas, las locaciones se seguirán realizando hasta tanto el INDERT pueda adquirir una propiedad y posteriormente construir una agencia regional.

POR TANTO, podemos precisar que los inmuebles objeto de esta contratación satisfacen los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de las autoridades (Agente Departamental y Regional) 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.

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

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 de Presidencia la autorización para la **"RENOVACION DE LOS CONTRATOS DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA OFICINA ADMINISTRATIVA EN EL INTERIOR DEL PAIS Y LA CENTRAL 2023/2024 – PLURIANUAL** y la suscripción de los contratos, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 2992/19 y la Resolución DNCP Nº 4441/21. Conforme a la siguiente planilla:

Ítems	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses	Descripción de los Meses	Canon Mensual	TOTAL
		Propietario	Localidad					
1	2656143-3	Marta Mendez Vda. de Caje	Yrybucua	*San Pedro*	1	Enero/2023	1.000.000	1.000.000
2	1502222-6	Ramón Duarte Mendez	San Pedro del Parana	*Itapua*	15	Enero/2023 a Marzo/2024	1.650.000	24.750.000
3	1103333-9	Walter Sotelo Alcaraz	Santa Rita	*Alto Parana*	15	Enero/2023 a Marzo/2024	2.750.000	41.250.000
4	80002507-5	SABE Hermanos S.A.	Asunción	*Central*	15	Enero/2023 a Marzo/2024	4.350.000	65.250.000
5	2030762-4	Jacinto Vargas Britez	Alto Vera	*Itapua*	1	Enero/2023	1.250.000	1.250.000
6	1245527-0	Ramón Arevalos Casco	Tavai	*Caazapa*	1	Enero/2023	1.850.000	1.850.000
TOTAL								135.350.000

Es mi dictamen, salvo mejor parecer de la máxima autoridad de la institución.

Asunción, 22 de diciembre de 2022.

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

VICTOR FERNANDEZ ARRUA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT