INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DICTAMEN UOC No. 07/14

Referencia: Renovación de Contratos para Locación de Inmuebles – Agencias del Interior.

ANTECEDENTES

Memorando N° 01/14 de fecha 15 de enero del corriente año, firmado por Departamento de Gestión Operativa la Sra. María Antonia García, donde solicita la renovación de los Contratos de Locacion de Inmuebles para Agencias Regionales y Oficinas Administrativas. Dicho documento fue remitido a la Gerencia General para conocimiento y Visto Bueno del mismo. El Abog. Carlos Liseras Gerente General, sugiere la designación de funcionarios a fin de verificar in situ de los inmuebles a ser alquilados por la Institución.

En fecha 01 de abril del corriente el Lic. Federico Ríos; Director General de UOC solicita el comisionamiento de funcionarios de esta dependencia a las diferentes localidades que serán sujeto a la Renovación de Contratos de Locación de Inmuebles a fin de determinar la correspondencia de los cánones aplicados por los propietarios y si corresponde el alquiler del inmueble en las distintas localidades para Agencias y Oficinas Administrativas.

En de fecha 23 de abril del corriente año, el Lic. Justo Cárdenas Nunes; Presidente del INDERT, emite la Resolución P. N° 877/14 "Que comisiona a funcionarios de la UOC para Verificación de los Inmuebles a ser alquilados por el INDERT para el Ejercicio Fiscal 2014".

Durante el comisionamiento fueron verificados los siguientes locales:

- Ybytymi - Paraguarí
- Carapeguá - Paraguarí
- San Ignacio - Misiones
- San Juan Bautista – Misiones
- Pilar – Ñeembucú
- Encarnación – Itapúa
- Trinidad – Itapúa
- Alto Vera – Itapúa
- San Pedro del Paraná - Itapúa

Mediante Memorándum de fecha 30 de abril del corriente año, el Lic. Federico Ríos Director General de la UOC, remite el informe de los funcionarios comisionados a consideración de la Gerencia General y por su intermedio al Señor Presidente y con copia a la Gerencia de Administración y Finanzas.

En fecha 20 de mayo del corriente año, en Memorándum M/309/14, el Lic. Luis María Dinatale solicita imprimir las acciones necesarias ante la Dirección Nacional de Contrataciones, para la emisión de los Códigos de Contratación conforme a las expresas instrucciones del Señor Presidente.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
INDERT
Unidad Operativa de Contrataciones
Lic. Federico Ríos Paciello
Director General, UOC
INDERT

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

Los inmuebles autorizados suscribirán contrato desde el dos de enero del corriente año al treinta de marzo de año dos mil quince son:

- San Ignacio - Misiones
- Pilar - Ñeembucú
- Encarnación – Itapúa
- Alto Vera – Itapúa
- San Pedro del Paraná - Itapúa

A fin de cumplir con los compromisos asumidos hasta la fecha, se renovara desde el dos de enero del corriente hasta el treinta y uno de mayo del año dos mil catorce las siguientes locaciones:

- Ybytymi - Paraguarí
- Carapeguá - Paraguarí
- San Juan Bautista – Misiones
- Trinidad – Itapúa

Por consiguiente esta Unidad Operativa procede a la renovación de Contratos de Locación de Inmuebles, 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 sugeridos por la Dirección mas arriba señalada, para el asiento de las 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 del ejercicio fiscal 2014.

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 los memos referidos con anterioridad y en las planillas adjuntas, que el canon mensual individual de los inmuebles a ser alquilados 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 y la Gerencia de Administración y Finanzas.

ASPECTO LEGAL

Considerase lo establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Publicas" 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 publica; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"*

Lic. Federico Ríos Paciello
Director Gral. UOC

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

Así mismo el Art. 47 señala – Renovación de Contrato del referido cuerpo legal establece: *En los casos en que convengan a los interese institucionales, de acuerdo con el informe que presenta la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en al Art. 4º de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos.*

FUNDAMENTACION DE LA CONTRATACION

Conforme a lo expuesto en el memo elevado por la dependencia referida en el apartado ANTECEDENTES, se han sugerido tales predios considerando los siguientes aspectos: fácil acceso para todo publico, infraestructura edilicias adecuadas, disposición de los servicios básicos de agua, luz y línea telefónicas, buen estado de conservación, cumpliendo con requerimientos mínimos para con nuestra institución teniendo además en cuenta los precios propuestos como canon mensual siendo estos razonables ajustándose a los de la zona o localidad y hallándose satisfactoria para la institución.

POR TANTO, podemos precisar que los inmuebles objeto de esta contratación satisfacen los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de las autoridades (Agentes Departamentales y Regionales) 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 de Presidencia la autorización para la **"RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION DE INMUEBLES – AGENCIAS DEL INTERIOR"** y la suscripción de los contratos, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP Nº 458/12. Conforme a la siguiente planilla:

Item	R.U.C.	Descripción		Departamento	Código de Contratación Original	Cantidad de Meses	Meses	Canon Mensual I.V.A Incluido	Total I.V.A.
		Propietario	Localidad						
1	3508089-2	Rossana Pérez de Sagredo	Pilar	Ñeembucú	LC-23003-13-73267	15	Enero/14 a Marzo/15	2,000,000	30,000,000
2	756579-8	Gregorio Luzco	Encarnación	Itapúa	LC-23003-11-27542	15	Enero/14 a Marzo/15	7,000,000	105,000,000
3	1502222-6	Ramón Duarte Méndez	San Pedro del Paraná		LC-23003-11-25505	15	Enero/14 a Marzo/15	1,450,000	21,750,000

Lic. Federico Ríos Paciello
Director Gral. UOC

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

4	871028-7	María Fidelina Núñez de Zayas	Trinidad	Itapuá	LC-23003-11-31611	6	Enero/14 a Junio/14	800,000	4,800,000
5	3577161-5	Juan Alfredo Vera	Ybytymi	Paraguarí	LC-23003-11-27707	6	Enero/14 a Junio/14	700,000	4,200,000
6	1195840-5	Ana Caballero Torales	Carapeguá		LC-23003-13-74711	6	Enero/14 a Junio/14	600,000	3,600,000
7	773743-2	Joel Corvalan Cáceres	San Juan Bautista	Misiones	LC-23003-12-66225	6	Enero/14 a Junio/14	1,000,000	6,000,000
								13,550,000	**156,750,000**

Cabe resaltar que nos se mencionan en la planilla las localidades de San Ignacio – Misiones y Alto Vera – Itapúa por que no están sujetos a Renovación, y serán incluidos en el llamado a Locación de Inmuebles Determinados.-

Solicito que el plazo de vigencia de los contratos sean hasta el día 30 de junio, dado el contenido del primer párrafo de la clausula octava del contrato de locación de inmueble, celebrado entre las partes, en la cual existe obligatoriedad de comunicar al locador la decisión de rescindir el contrato. Ante la eventualidad de que surja la necesidad de ejercer el derecho que contiene esta clausula contractual, se debe contar con dicho plazo.
Es mi dictamen, salvo mejor parecer de la máxima autoridad de la institución.

Asunción, 26 de MAYO de 2014

Lic. FEDERICO RIOS PACIELLO
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

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