

DICTAMEN UOC N° 04/21

Referencia: Llamado AD REDERENDUM de Locación de Inmuebles Determinados para "Oficinas Administrativas en el Interior del País" 2021/2022 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias, por el cual solicita la Locación de Inmuebles Determinados para la Oficinas Administrativas en el Interior del País conforme al siguiente cuadro:

NÚMERO	LOCALIDAD	DEPARTAMENTO	PROPIETARIO
1	Alto Vera	Itapua	Jacinto Vargas Britez
2	Tavai	Caazapa	Ramón Arevalos Casco
3	Gral. Morinigo	Caazapa	Eduardo Martínez Barreto

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° 1494/18 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, DE CONTRATACIONES PUBLICA, Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N°458/2012 ", en su Art. 1° establece: el procedimiento para la locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que le presente reglamento se aplica a los contratos de locación de inmuebles determinados, que podrá realizarse cuando la convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentadas en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales.

Asimismo el Art. 4°..., para la comunicación del llamado a la licitación a través de SICP, la convocante deberá remitir los siguientes documentos:



a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:

- la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante.
- la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.

CONSIDERACIONES GENERALES

Es de carácter imprescindible de que el INDETER pueda contar con los inmuebles más arriba propuestos, para el asiento de las oficinas administrativas en la ciudad de Alto Vera del departamento de Itapúa, y las ciudades de Gral. Morinigo y Tavai del departamento de Caazapa; 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 2021/2022.

Es importante indicar que la institución viene arrendando los inmuebles en estas localidades para el asiento de las Oficinas Administrativas del INDETER desde hace varios años, contrato mediante, con los propietarios de los mismos.

Se puede apreciar en el Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias, y en la propuesta de las locaciones, que el canon mensual de los mismos serán inferiores 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 Oficinas Administrativas en el Interior del País.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme al MEMORANDUM y a las PROPUESTAS, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se ha 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 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 INDETER viene arrendando estos inmuebles ya por varios años. Es decir, en la actualidad se encuentran asentadas las oficinas administrativas funcionando correctamente.



- ✓ En dichas localidades, el INDERT se verá obligado a alquilar estos inmuebles hasta tanto la Institución 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 la administración en cuanto a la ubicación, infraestructura, instalación, atendiendo a los fines de nuestra institución, optando así por las ofertas en virtud a las razones técnicas mencionadas.

CONCLUSION

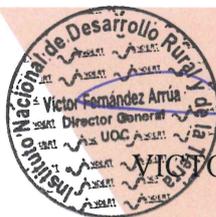
POR LO EXPUESTO, considerando que la presente contratación se halla prevista en el Presupuesto General de la Nación asignado para el INDERT, la fundamentación y necesidad de las contrataciones, se solicita a la máxima autoridad de nuestra institución, vía Resolución Presidencia, la autorización para el **“LLAMADO AD REFERENDUM DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS “ – PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN EL INTERIOR DEL PAIS 2021/2022 – PLURIANUAL** y la suscripción de los contratos, en observancia a lo establecido en la Ley N° 2051/03 “*De Contrataciones Públicas*”, el Decreto 2992/19 y la Resolución DNCP N° 1494/18, según se indica en la siguiente planilla:

PLANILLA DE OFERTA DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN EL INTERIOR DEL PAIS

Ítem	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2021/2022
		Propietario	Localidad		
1	2030762-4	Jacinto Vargas Britez	Alto Vera	Itapua	22
2	1245527-0	Ramón Arevalos Casco	Tavai	Caazapa	22
3	2252406-1	Eduardo Martínez Barreto	Gral. Morinigo	Caazapa	22

Es mi dictamen.

Asunción, 04 de febrero de 2021.-



VICTOR FERNANDEZ ARRUA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT