INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DICTAMEN UOC Nº 6/15

Referencia: Llamado Locación de Inmuebles "Oficinas Administrativas en el Departamento de Canindeyú" 2015/2016 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum 56/15 de fecha 27 de febrero del corriente año, de la Ing. Geo. *JORGELINA GOMEZ*, Gerente de Colonias y Tenencias, por el cual solicita llamado para locación de las oficinas administrativas de las Agencias de Saltos del Guairá y Corpus Christi, ambas del Departamento de Canindeyú.

Documentos presentados por el Señor *DIEGO YVAN BARRETO VILLALBA*, con C.I. Nº 1.762.430.- propietario del inmueble individualizado como Finca Nº 2466, ubicado en el Distrito de Corpus Christi, Departamento de Canindeyú, dando su conformidad de locación del inmueble de su propiedad.

La Nota de fecha 11 de marzo de 2015, presentada por la Señora MARIA ROSA JORGE DE RIZZI, con C.I. Nº 5.547.943.-, dando su conformidad de locación del inmueble de su propiedad para la sede de la oficina administrativa del Saltos del Guairá.

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 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"*

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

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° 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 las oficinas administrativas en estos dos Distritos del Departamento de Canindeyú, de tal manera a desarrollar sus funciones 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 no cuenta en este momento con oficina en la Localidad de Corpus Christi; si en la Localidad de Saltos del Guairá, con el actual inconveniente de que el propietario del inmueble sede de nuestra oficina decidió rescindir contrato, razón que nos alterna consecuentemente a realizar un nuevo llamado de locación.

Se puede apreciar en el Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias y en la planilla de oferta de locación de inmueble consignado más abajo, 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.

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

Consecuentemente esta Unidad Operativa da inicio a los trámites del Llamado de Locación de Inmuebles, para las oficinas administrativas de las Agencias Saltos del Guairá y Corpus Christi, ambas del Departamento de Canindeyú.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme al MEMORANDUM 56/15, señalado en el apartado *ANTECEDENTES*, se han sugerido estos inmuebles considerando los siguientes aspectos:

- ✓ Ubicación: La cercanía al centro urbano de la localidad, permite desplazarse con mayor comodidad, convirtiéndose así en una gran opción para los beneficiarios, los distintos grupos de interés y funcionarios que trabajan en estos dos puntos, 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.
- ✓ Imposibilidad de acceder en este momento 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.
- ✓ Posibilidad de proponer cánones mensuales razonables, ajustados a los de la zona, los que nos 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 LOCACION DE INMUEBLES – OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LAS LOCALIDADES DE SALTOS DEL GUAIRA Y CORPUS CHRISTI DEL DEPARTAMENTO DE CANINDEYU" 2015/2016 – PLURIANUAL** 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 458/1, según se indica en la siguiente planilla:

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

INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

PLANILLA DE OFERTA DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LAS AGENCIAS DEL DEPARTAMENTO DE CANINDEYU.

Item	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2015/2016	Observación
		Propietario	Localidad			
1	5547943-0	María Rosa Jorge de Rizzi	Saltos del Guairá	*Canindeyú*	*15*	ninguna
2	1762430-4	Diego Yván Barreto Villalba	Corpus Christi		*15*	ninguna

Es mi dictamen,

Asunción, 13 de marzo 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