DICTAMEN UOC Nº 25/22

REFERENCIA: Locación de Inmuebles Determinados para Oficinas Administrativas en el Interior del País 2022/2023 - PLURIANUAL ID N° 416.444.

ANTECEDENTES

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

N°	CIUDAD	DPTO.	SUPERFICIE	CTA. CTE. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	Capitán Bado	Amambay	48 m²	00651-29-0074-04-00-00/003	Palma N° 1240 c/ Antequera, Barrio Centro	LETICIA DOLORES BOVEDA CANTALUPPI
2	San Juan Misiones	Misiones	48 m²	24.0096.13.000.3	Pedro Juan Caballero N° 248 entre Balbino Ramón Lovera y Rosalía Candia	JOEL BENIGNO CORVALAN CACERES
3	Trinidad	Itapua	32 m²	00360-23-1530-01-00-00/001	Calle frente al Puesto de Salud 9001	VICTOR MONGES DOMINGUEZ

MARCO LEGAL

El Código Civil Paraguayo - Capítulo III "DE LA LOCACIÓN" - 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.

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 RESOLUCION

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

DNCP N° 2113/2021" en su Art. 1º 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° 2051/20p03 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo denominado "Formulario de análisis de costos – beneficios".*

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…"*

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 el Interior del País de tal manera a desarrollar funciones inherentes a nuestra entidad, en pos al cumplimiento de las metas y objetivos de la institución en el marco de los ejercicios fiscales 2022/2023.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LAS LOCACIONES

Conforme a la PROVIDENCIA y a la PROPUESTA, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se ha sugerido este inmueble considerando los siguientes aspectos:

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

- ✓ La cercanía al centro urbano de la localidad, la que permite desplazarse con mayor comodidad y rapidez, convirtiéndose así en una gran opción para los colonos, distintos grupos de interés y funcionarios que trabajan en este punto.

- ✓ Infraestructuras edilicias adecuadas, disposición de todos los servicios básicos, buen estado de conservación, cumpliendo con los requerimientos mínimos para el uso de nuestra Institución.

- ✓ Se puede apreciar en las propuestas de locaciones presentadas, el canon mensual de los mismos se ajustan 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 de equipamientos, mobiliarios, readecuación de instalaciones, conllevarían gastos innecesarios en atención a que el INDERT viene arrendando estos inmuebles por varios años.

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

- ✓ Se puede apreciar en las propuestas de las locaciones, que el canon mensual de los mismos son 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 de la Locación de Inmuebles Determinados, para Oficinas Administrativas en el Interior del País. Canon mensual razonable, ajustándose a los de cada zona, lo que permite maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

- ✓

N°	CTA. CTE. CATASTRAL	SUPERFICIE	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	00651-29-0074-04-00-00/003	48 m²	2.200.000	18	Palma N° 1240 c/ Antequera, Barrio Centro	LETICIA DOLORES BOVEDA CANTALUPPI

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

2	24.0096.13.000.3	48 m²	1.255.000	18	Pedro Juan Caballero N° 248 entre Balbino Ramón Lovera y Rosalía Candia	JOEL BENIGNO CORVALAN CACERES
3	00360-23-1530-01-00-00/001	32 m²	1.300.000	16	Calle frente al Puesto de Salud 9001	VICTOR MONGES DOMINGUEZ

- ✓ Verificando la documentación presentada por los proponentes, se puede apreciar que los inmuebles propuestos expresan en su Certificado de Condiciones de Dominio: Según el informe de la Dirección General de los Registros Públicos: no se encuentran registradas MEDIDAS CAUTELARES, GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES.

- ✓ Asimismo, verificando los Comprobantes de pago de impuestos municipales y tasas especiales de los inmuebles no adeudan sobre estos conceptos.

- ✓ Se ha constatado la presentación en forma debida de las Declaraciones Juradas con relación al Artículo 20 y 40 del inciso W, de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.

- ✓ Además, se ha presentado la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.

POR TANTO, podemos precisar que los inmuebles objeto de esta contratación satisfacen los requerimientos mínimos, conforme a las expectativas 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.

CONCLUSIÓN

POR LO EXPUESTO, considerando que la presente contratación se halla prevista en el Presupuesto General de la Nación asignado para el INDERT supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria para los ejercicios fiscales 2022/2023, la fundamentación y necesidad de las contrataciones, se solicita a la máxima autoridad de nuestra institución, vía Resolución Presidencia, **la Autorización**.

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Arrúa
Director General
DOC

Aprobación del Procedimiento de Selección de los Inmuebles Determinados para Oficinas Administrativas en el Interior de País 2022/2023 – PLURIANUAL ID N° 416.444 la adjudicación 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 4441/2021, según se indica en la siguiente planilla:

N°	CTA. CTE. CATASTRAL	SUPERFICIE	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	00651-29-0074-04-00-00/003	48 m²	2.200.000	18	Palma N° 1240 c/ Antequera, Barrio Centro	LETICIA DOLORES BOVEDA CANTALUPPI
2	24.0096.13.000.3	48 m²	1.255.000	18	Pedro Juan Caballero N° 248 entre Balbino Ramón Lovera y Rosalía Candia	JOEL BENIGNO CORVALAN CACERES
3	00360-23-1530-01-00-00/001	32 m²	1.300.00	16	Calle frente al Puesto de Salud 9001	VICTOR MONGES DOMINGUEZ

Es mi dictamen.

Asunción, 29 de junio de 2022.

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

VÍCTOR FERNÁNDEZ ARRÚA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT