DICTAMEN UOC N° 36/22
JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS

1. ANTECEDENTES:
Expediente N° 46/2007
Recurrente: MCNOC.

2. CONSIDERACIONES:
Visto, la presentación obrante en el Expte. Nº 46/2007 caratulado "MCNOC" y el procedimiento para la Contratación por la Vía de la Excepción N° 04/22 "Adquisición de Tierras – Distrito de Tavaí – Departamento de Caazapá" – ID **418.147**.-

3.- MARCO LEGAL:
Ley 1863/02 Que Establece el Estatuto Agrario Titulo III – De los Asentamientos Coloniales Art. 19° De las tierras destinadas a la Colonización y la Reforma Agraria. Se destinarán a los fines de la presente ley: inciso b) las tierras del dominio privado adquiridas en forma directa por el Organismo de Aplicación.

El Artículo 171 de la Ley 6873/2022 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022" establece: Cuando la expropiación, en los términos del artículo 43 de la Ley Nº 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" no fuere aplicable, las contrataciones para adquisición de inmuebles deberán realizarse por alguno de los procedimientos ordinarios de contratación, salvo que por razones fundadas no pudieran realizarse por las formalidades de la Licitación, en cuyo caso deberán regirse por el reglamento establecido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Como requisito necesario para la procedencia de adquisición de inmuebles, la Convocante debe exponer los motivos por los cuales no procede a la expropiación. Los procedimientos por vía de la excepción de adquisición de inmuebles deben publicarse en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) por lo menos diez días corridos antes de la fecha de la recepción y apertura de ofertas. En los casos de adquisición de inmuebles, la Convocante no podrá realizar pago alguno antes de la suscripción de la escritura de transferencia ante Escribano Público, conforme a la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

El Decreto Reglamentario del PGN N° 6581/2022 vigente para el ejercicio fiscal 2022, que reglamenta la Ley N° 6873/2022, el cual establece en su artículo 352 lo siguiente: En caso de recurrirse a la Vía de la Excepción para la adquisición de inmuebles, los OEE (Organismos y Entidades del Estado), Municipalidades y Sociedades Anónimas con participación accionaria mayoritaria del Estado, deberán justificar las razones por la que no procede la expropiación del inmueble y además, los motivos por los cuales no se realiza un procedimiento ordinario de contratación, y acreditar la razonabilidad del precio abonado mediante un informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC, o de cualquier otra Institución Pública que cuente con una Oficina Técnica autorizada para realizar tasaciones, además de la documentación adicional requerida por la reglamentación emitida por la DNCP.

Es importante aclarar que, en este caso en particular es un INMUEBLE RURAL NO EDIFICADO, lo que se refiere exclusivamente a un TERRENO (Objeto del presente llamado). Cuando un bien se avalúa, su incidencia económica va a estar dada por el desgaste, uso, agotamiento, obsolescencia, etc. Teniendo en cuenta esto último, el TERRENO no está

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

Tacuary 276 esq/ Mcal. Estigarribia. Teléfono: +59521 439 5000. Asunción - Paraguay
www.indert.gov.py
Facebook/indert.com.py

desgaste ni agotamiento, por lo tanto, una RETASACIÓN (o actualización de Tasación, tal como lo refieren en la nota) siempre arrojaría en un posible aumento, o en el peor de los casos en mantener el mismo costo de la última tasación. Condición ésta que se indica en la Resolución N° 898/2014 del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones en su Art. 4° indica: "…las Retasaciones de inmuebles podrán ser solicitadas una vez transcurrido un año del último informe elevado por la DAO, tiempo prudente para considerar si existen nuevas mejoras, en el caso de no existir dichas mejoras que ameriten un incremento del valor del inmueble evaluado, el DAO reiterará el monto anterior de la evaluación…". Por consiguiente, informamos que el propietario ha manifestado su Aceptación de la Tasación realizada en el 2019, y ratificada en el año 2022, mediante la carta de aceptación de la tasación, por tanto, esta Convocante no consideró necesaria la actualización de la tasación del presente inmueble.
Remitimos el dictamen firmado por el Director de la UOC, dando cumplimiento a la Resolución DNCP N° 1890/20, entendiendo que la DNCP que en este caso toma como referencia válida la tasación realizada por el MOPC (Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones).

La Resolución DNCP N° 1198/2013 de fecha 11 de junio de 2013 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1365 DEL 14 DE JULIO DEL 2011 Y SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTA ESTANDAR DE INVITACIÓN Y SUS ANEXOS, LA PROFORMA DE NOTA COMUNICACIÓN Y PROFORMA DE CONTRATO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, CUANDO SEAN EJECUTADOS POR EL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 33 DE LA LEY N° 2051/03, SU MODIFICATORIA Y REGLAMENTACIONES VIGENTES.-

La Resolución MOPC N° 898/2014 en donde establecen los mecanismos de tasación y retasación de inmuebles, los criterios y plazos a considerar.

4.- ANÁLISIS:

El INDERT es el Organismo de Aplicación que tiene por objetivo promover la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, dicho esto, y con la intención de ser más específico sobre las facultades que tiene el Instituto, es importante mencionar algunos articulados de la Ley N° 1.863/02 "Que establece el Estatuto Agrario" y de la Ley N° 2.419/04 "Que crea el Instituto de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT)":

Ley 1863/02 Que Establece el Estatuto Agrario Capítulo II. De los inmuebles Rurales Colonizables. Los latifundios, Declaración. Compra. Permuta. Expropiación. Art. 73°. - Gestión de compra o permuta. Pedido de Expropiación. Transcurrido sin respuesta el plazo de treinta días, o si ésta fuese negativa, el Organismo de Aplicación podrá gestionar con el propietario la compra o permuta. Si en los treinta días siguientes no hubiere acuerdo, el Organismo de Aplicación solicitará al Poder Ejecutivo que promueva la expropiación del inmueble…". En este punto, es importante mencionar que existe acuerdo pleno por parte del propietario.

Ley 1863/02 Que Establece el Estatuto Agrario TITULO X Capítulo Único. De la Expropiación. Art. 94°. – Interés Social: Declárese de interés social y sujetos a expropiación de los inmuebles rurales de dominio privado siguientes: "… En los casos comprendidos en los incisos "b" y "c", no habrá lugar a expropiación, si el propietario manifiesta su voluntad de proceder a la colonización privada o en su caso a otorgarles en propiedad las áreas ocupadas en un plazo no mayor a noventa días…". Nuevamente este articulado menciona que no sería necesaria proceder a la expropiación si el propietario manifiesta su voluntad.

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 *Art. 7° - POLÍTICAS INSTITUCIONALES BÁSICAS. de la Ley 2419/04 menciona en su inciso d) promover el acceso a la tierra para el sector campesino fortaleciendo las organizaciones asociativas de producción*. Este artículo refiere a la calidad del Organismo de Aplicación en cuanto a promover el acceso a la tierra.

La *Ley 2419/04 Capitulo II - De las Autoridades del INDERT - Art. 14° inciso d) resolver la adquisición de inmuebles destinados a los fines del Estatuto Agrario, y los montos de indemnización a ser pagados por expropiación con acuerdo a la Ley;* Este capítulo refiere a dos puntos específicos cuando el Presidente del Instituto con Acuerdo y dictamen vinculante de la Junta Asesora y de Control de Gestión resuelve la adquisición de inmuebles destinados a los fines del Estatuto Agrario, la cual consiste en analizar las características del inmueble, el arraigo de los campesinos que viven en la misma mediante estudios técnicos, censos, comisiones vecinales, que incluyen también los costos por el inmueble previa tasación del M.O.P.C. (en este caso), con los factores que inciden en la viabilidad de la adquisición y su mecanismo (vía de la excepción) que posteriormente con la facultad otorgada en el mencionado artículo se resuelve fijar el precio convenido con el propietario; en el segundo punto simplemente se encarga de resolver el monto para el pago de una indemnización por expropiación en cumplimiento a la Ley que lo expropia.

El Decreto Reglamentario del PGN 2022 N° 6581/2022 en su artículo 352 establece: "*… y acreditar la razonabilidad del precio abonado mediante un informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC, o de cualquier otra Institución Pública que cuente con una Oficina Técnica autorizada para realizar tasaciones, además de la documentación adicional requerida por la reglamentación emitida por la DNCP*", el INDERT no existiendo una normativa legal que establezca que deba fijarse exactamente el monto a la tasación realizada por el MOPC procede razonablemente a acreditar un precio menor o igual, que como respaldo tiene como aval la aceptación del propietario.

5.- CONCLUSION:

Como Organismo de Aplicación, tenemos la obligación de velar por los intereses del Estado, y por objetivo promover la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, con la intención de promover el acceso a la tierra rural, saneando y REGULARIZANDO su tenencia, coordinando y creando las condiciones propicias para el desarrollo que posibilite el arraigo conducente a la consolidación de los productores beneficiarios.

La Unidad Operativa de Contrataciones considera que los precios referenciales se ajustan a la reglamentación dispuesta en la Resolución DNCP N° 1890/2020, por tanto, se establecen como los precios unitarios referenciales para la Convocatoria mencionada en la referencia conforme a la tasación realizada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

Asunción, 24 de agosto de 2022

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

VÍCTOR FERNÁNDEZ ARRÚA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

Tacuary 276 esq/ Mcal. Estigarribia. Teléfono: +59521 439 5000. Asunción - Paraguay
www.indert.gov.py
Facebook/indert.com.py