DICTAMEN UOC No. 01/2019

Referencia: Renovación del Contrato de Locación de Inmueble para "Oficina Administrativa en la ciudad de Paraguarí" Periodo 2019.

ANTECEDENTES

Conforme Memorando remitido por el Lic. Oscar Amarilla; Gerente de Colonias y Tenencias, donde solicita la renovación del Contrato de Locación de Inmueble para la Oficina Administrativa en la ciudad de Paraguarí.

Por consiguiente esta Unidad Operativa procede a la renovación del Contrato de Locación de Inmueble, para la Oficina Administrativa en la ciudad de Paraguarí, Departamento de Paraguarí.

CONSIDERACIONES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con el inmueble para el asiento de la oficina administrativa en el Distrito de Paraguarí, Departamento de Paraguarí de tal manera a desarrollar funciones inherentes a la unidad administrativa, en pos del cumplimiento de los fines y objetivos de la institución en el marco del Ejercicio Fiscal 2019.

Es importante indicar que la institución viene disponiendo del inmueble desde hace varios meses contrato mediante, con la propietaria del mismo.

Conforme se pudo apreciar en el Memo referido con anterioridad y en la planilla adjunta, que el canon mensual individual del inmueble a ser alquilado 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.

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"*

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 DNCP 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:

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

- 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.

FUNDAMENTACION DE LA CONTRATACION

Conforme al MEMORANDUM y a la PROPUESTA, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se ha sugerido este inmueble 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 INDERT viene arrendando este inmueble por varios meses. Es decir, en la actualidad se encuentra asentada las oficinas administrativas funcionando correctamente.

- ✓ En la localidad de Paraguarí, el INDERT se verá obligado a alquilar este inmueble hasta tanto este Organismo Administrativo pueda realizar la Recepción Definitiva de la obra de Ampliación del Local donde funcionará sus Oficinas, por ello el plazo para extender este contrato de locación es de tres meses, los que son necesarios para dejar en condiciones de uso y funcionamiento el local a ser utilizado.

POR TANTO, podemos precisar que el inmueble objeto de esta contratación satisface los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de las autoridades (Agente Departamental y Regional) en cuanto a la ubicación, infraestructura, instalaciones, atendiendo a los fines de nuestra institución, optando así por la oferta 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 DEL CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINA ADMINISTRATIVA EN LA CIUDAD DE PARAGUARI - Periodo 2019** y la suscripción del contrato, en observancia a lo establecido en la Ley N° 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP N° 1494/18. Conforme a la siguiente planilla:

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

Ítems	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses	Descripción de los Meses	Canon Mensual	TOTAL
		Propietario	Localidad					
1	461049-0	Emigdia Montiel de Torres	Paraguarí	Paraguarí	3	Abril/2019 a Junio/2019	2.500.000	7.500.000
TOTAL								7.500.000

Es mi dictamen, salvo mejor parecer de la máxima autoridad de la institución.

Asunción, 25 de marzo de 2019

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

VÍCTOR FERNANDEZ ARRUA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT