INFORME DE EVALUACION Y RECOMENDACIÓN DE ADJUDICACIÓN
CONTRATACIÓN VÍA EXCEPCIÓN N° 03/18
ADQUISICIÓN DE TIERRAS DISTRITO DE SANTA RITA - DPTO. ALTO PARANÁ
ID 339.428

En la ciudad de Asunción, república del Paraguay, a los diez y nueve días del mes de julio del año dos mil diez y ocho, en las oficinas administrativas de la Unidad Operativa de Contrataciones del Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra, sito en Tacuary 276 casi Eligio Ayala siendo las 12:00 horas, se reúnen las siguientes personas: el C.P. Osmar Pérez, Evaluador Certificado de la DNCP, y el Abog. Blas Antonio Barrios, ambos funcionarios del INDERT y componentes del Comité de Evaluación de Ofertas conformada por Resolución de Presidencia 608 de fecha 3 de abril de 2018, por la cual se Rectifica el Art. 3ro. de la Resolución Presidencia Nº 394/18, a fin de evaluar económica y técnicamente las Ofertas presentadas para la Adquisición de Tierras, cuyo trámite administrativo consta en el Expediente Nº 308449de la Dirección Nacional de Contrataciones Publicas por el procedimiento de Contratación Directa por la Vía de la Excepción de conformidad al Art. 33 inciso g) de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

El Acto de Apertura se llevó a cabo a los veinte y cuatro días del mes de mayo del corriente año siendo las 08:30 horas en la Unidad Operativa de Contrataciones conforme a lo solicitado en el Expediente Nº 308.449. Dicho acto estuvo presidido por la Lic. Rossana Rojas, Directora General de la Unidad Operativa de Contrataciones del Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT).

Se dejó constancia que ha presentado oferta para la venta de inmueble agregando la documentación correspondiente, mediante su apoderado el Sr. Hilmo Norivaldo Schubert con C.I. N° 994.327, la Sra. UTE ROTH con C.I. Alemana N° 424437265, en su calidad de oferente del llamado de referencia, propietario de la Finca N° 3329, Padrón 6442 del distrito de Santa Rita, Departamento de Alto Paraná, con una superficie de 232 hectáreas 0364 metros cuadrados a razón de Gs. 17.000.000.- (Guaraníes diez y siete millones) por hectárea totalizando la cantidad de Gs. 3.944.618.800.- (Guaraníes tres mil novecientos cuarenta y cuatro millones seiscientos diez y ocho mil ochocientos) el cual se encuadra dentro de los parámetros de la tasación oficial realizada por el MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES.----------

PREVIO AL ANALISIS DE LA OFERTA SE TRANSCRIBEN ALGUNOS DATOS QUE HACEN REFERENCIA A LA PRESENTE CONTRATACIÓN DIRECTA POR LA VIA DE LA EXCEPCIÓN.

FIJACIÓN DE PRECIO POR PARTE DE LA JUNTA ASESORA Y DE CONTROL DE GESTION DEL INDERT

En sesión de fecha 21 de setiembre de 2016, la Junta Asesora y de Control de Gestión del INDERT, dispuso contraofertar la suma de Gs. 15.000.000 (Guaraníes quince millones) como precio por hectárea para la Adquisición del inmueble individualizado como la Finca Nº 3329,

Abog. Blás Antonio Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

Padrón 6442 del distrito de Santa Rita, Departamento de Alto Paraná, con una superficie de 232 hectáreas 0364 metros cuadrados.
En fecha 10 de octubre del 2016, el apoderado de la Señora Ute Roth, realiza al INDERT una contra propuesta de venta, por la suma de Gs.17.000.000 (Diez y siete millones de guaraníes) por cada hectárea, en la misma modalidad de pago establecida en el Art. 2do. de la RP N° 2719/16.
A fojas 245 de autos, la Junta Asesora de Control y Gestión del INDERT, conforme se encuentra consignado en el Acta Nro. 16/16, con relación al Expediente Nro. 3735/89 – Tema 2 – Comisión Vecinal Domingo Martinez de Irala – SE DISPONE: Estudiados los antecedentes acumulados en el expediente y en ejercicio de las atribuciones y lo establecido en el artículo 14 de la Ley 2419/04, La Junta Asesora de Control y Gestión del INDERT, por UNANIMIDAD DE LOS MIEMBROS PRESENTES, se sugiere remitir a la Secretaria General, a los efectos de formular la Resolución Presidencial de Aprobación, del precio de contra propuesta de venta en la suma de Gs.17.000.000 por parte del Sr. Hilmo Norivaldo Schubert en representación de la Señora UTE ROTH, propietaria del inmueble individualizado como Finca Nro. 3329, Padrón N° 6442, Distrito de Santa Rita, Departamento de Alto Paraná.

DICTAMEN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL INDERT

DICTAMEN UOC Nº 01/18
1.- ANTECEDENTES:
Expediente N° 3735/1989
Recurrente: "Comisión Vecinal - Domingo Martínez de Irala"
Asunto: Oferta de Propiedad.
2.- CONSIDERACIONES:

Visto, la presentación obrante en el Expte. Nº 3735/1989, caratulado "Comisión Vecinal - Domingo Martínez de Irala"; el Dictamen Nº 4 del 8 de febrero de 2016, obrantes a fojas 221 al 224, de autos emitidos por el Abog. Pedro Alvarenga, Asesor Jurídico de la U.O.C., del cual se extraen las principales consideraciones:

REFERENCIA: Expediente N° 3735/1989 – Comisión Vecinal – Domingo Martínez De Irala y Gloses.

Asunción, 8 de Febrero de 2016

DICTAMEN N° 4
SEÑOR PRESIDENTE:
El Artículo 3° de la ley 1863/02 de Estatuto Agrario, establece: "la propiedad privada inmobiliaria rural cumple con su función social y económico cuando se ajusta a los requisitos esenciales: a) aprovechamiento eficiente de la tierra y uso racional; b) sostenibilidad ambiental, observando las disposiciones legales ambientales vigentes". Atento a los documentos inserto a estos autos, de los cuales el Director de Organización y Promoción Rural Gustavo García, por providencia de fecha 2 de Febrero de 2016, remite a la U.O.C., a fin de realizar un estudio minucioso y recomendar lo que es menester determinar conforme a derecho. En el año 1.989, los Campesinos del lugar denominado Fulgencio R. Moreno, presentaron una nota solicitando el

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

reconocimiento de su Comisión Vecinal, del Distrito de Domingo Martínez de Irala hoy Santa Rita, Departamento de Alto Paraná. Se agregó a autos una copia de antecedentes de lotes de transferencia por Escritura Pública, fs. 33 al 49 y vuelto. A fs. 89 consta solitud de reconocimiento de Comisión Vecinal, acompañando los documentos a su pedido y la Dirección de Organización u Promoción rural, informó en fecha 30 de junio de 2014, los documentos presentados. A fs. 112 al 141 y vuelto de autos se agregó copia autenticada de Escritura Pública N° 2787 de fecha 15 de junio de 2005 y Finca N° 3329 de fecha 15 de junio de 2005, plano georreferenciado a fs. 150, informe técnico pericial del proyecto de fraccionamiento, fs. 152 al 157, imagen satelital de la finca N° 3329, Padrón N° 4879 de una superficie de 232 hectáreas. A fs. 159 al 161 se agregaron Mapa Taxonómico, Mapa de uso actual, Mapa de Aptitud de suelo. En fecha 20 de Octubre de 2015, los Técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), informaron sobre la avaluación practicada en el lugar, cuyo resultados fueron los siguientes: Característica y uso de suelo en la zona: Según la observación realizada, la zona donde se encuentra ubicado el inmueble aludido, es un sector principalmente de producción agrícola con extensas áreas mecanizadas y otras con cultivos. Infraestructura de la zona: En la zona y en el predio se tiene servicios de electricidad y agua potable para consumo humano por medio de un tanque comunitario y un pozo de agua, caminos públicos y vecinales, servicios de líneas de transporte en la zona. Uso de suelo y ocupación: Según la observación realizada, el inmueble en estudio, cuenta con ocupantes de hecho, ubicado principalmente en el lindero Norte de la fracción, donde se visualizaron viviendas de distintas características constructivas. En cuanto al uso del suelo, se observaron en la fracción, sectores de cultivos de autoconsumo y de comercialización por parte de los ocupantes actuales. Capacidad, fertilidad y aptitud del suelo: Con respecto a estos elementos del suelo, el terreno posee un suelo mixto del tipo franco arenoso (color rojizo) en mayor porcentaje, que de acuerdo a la capacidad de uso de suelo según el Mapa de capacidades obrante en el expediente están en la categoría ll aptitud para la actividad agropecuaria, principalmente para los cultivos agrícolas. AVALUACION DEL INMUEBLE: Considerando todos los valores incidentes en la valoración de la fracción de terreno en estudio conformada por la finca, como su infraestructura, ubicación con respecto a los servicios comunitarios, mapas de uso y capacidad de la tierra, los valores comerciales actuales, se estima el valor promedio referencial del terreno. METODO ADOPTADO: Esta basado en la investigación de los valores de tierra, comparable a la fracción que se está avaluando, vigente en el mercado de la zona específica de la zona, imagen satelital. Plano de la finca, fs. 168 al 176. Por R.P. N° 3216/15 de fecha 29 de Septiembre de 2015, fueron comisionados al lugar los Técnicos del INDERT, Ing. Agr. Darío Clemotte y Top. Gustavo Caballero, quienes en fecha 17 de Noviembre de 1015, informaron que se constituyeron en el lugar de referencia en fecha 16 de Octubre de 2015, notando los siguientes aspectos: la propiedad se encuentra a 12 km. del centro urbano de la Ciudad de Santa Rita, Alto Paraná. El acceso directo al lugar por ruta terraplenada en buen estado de transitabilidad, con caminos internos en buen estado para recorrer la propiedad. AGUA, SUELO Y VEGETACION: Suelo: El terreno visitado, la propiedad ofertada, tiene características agrológicas muy aceptable, suelo de clase ll, rojo arcilloso, con pendientes aunque no pronunciadas, casi totalmente cultivadas, mecanizada con cultivos extensivos de estación, en este caso soja, que son explotados por sus ocupantes que son campesinos paraguayos, con residencias en el lugar. Agua: Cruza por la fracción ofertada un

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

cauce hídrico de caudal poco importante y otro cauce por el costado nor-oeste que desparrama sus vertientes dentro de la finca. La Vegetación: son los que conforman las franjas de protección de los cursos hídricos y algunos que otros bolsones boscosos. OTROS DATOS DE INTERES: La fracción que nos ocupa es una ampliación de la Colonia del INDERT llamada Fulgencio R. Moreno, que posee 2531 has. con 250 lotes habilitados por R.P N° 661/86. Como es de esperar esta Colonia antigua posee Escuela, Colegio, Capilla, corriente eléctrica que se distribuye casa por casa, agua corriente camino de acceso en buen estado, totalmente arraigada, existe un total de 97 familias, quienes viven y residen en el lugar. Se agregó imagen satelital, plano de ubicación, fs. 189 al 193. Está agregado al expediente informe de condición de dominio del inmueble, que fuera otorgada por la Dirección General de los Registros Públicos, fs. 199 y 200. A fs. 219 y 220 de autos se encuentra agregado R.P. N° 068/16 de fecha 28 de enero de 2016, reconocimiento de Comisión Vecinal. Conforme a los documentos agregados a autos, los informes de los técnicos que estuvieron en el lugar de manera a realizar los trabajos en forma minuciosa, puedo señalar que los procedimientos de la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, adecuan las adquisiciones de autos, en lo que por el tratamiento dado, considerando los hechos de públicos conocimientos, como son las demandas de tierras existentes, ya no es viable la contratación por licitación pública, ni el concurso de oferta, antes los conflictos se recurren a las compras del inmueble por la importancia para los campesinos, siendo que es apta para la agricultura, familias numerosas en una cantidad de 97, totalmente arraigadas. Los técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) e Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra(INDERT), se constituyeron en el lugar y coincidieron en sus informes de avaluaciones. Estos informes de avaluaciones y tasaciones realizadas por los técnicos ameritan que la Institución dé respuestas al propietario y esto debe pasar necesariamente por la adquisición del terreno que es apta para la agricultura. El inmueble está ubicado en el lugar denominado San Francisco, Distrito de Santa Rita del Monday, Departamento de Alto Paraná, de una superficie de 232 hectáreas 0364 metros cuadrados, individualizado como Finca N° 3.329 (F 1A) Padrón N° 6442, de propiedad de la Señora UTE ROTH, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Cuarta Sección, bajo el N° 1 y al folio 1 y siguiente en fecha 15 de junio de 2005. La ley 2419/04 Orgánica del INDERT prevé en su artículo 4° los siguientes: "El Instituto tendrá por objetivo promulgar la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, conforme al mandato de la Constitución Nacional. Para ello, el Instituto adecuará la estructura agraria, promoviendo, saneando y regularizando el acceso a la tierra rural y su tenencia, coordinando y creando las condiciones propicias para el desarrollo que posibilite el arraigo y la consolidación de los productores beneficiarios". De las consideraciones apuntadas, sugiero se adquiera el terreno, de acuerdo a la tasación practicada por el Ingeniero Agrónomo Darío Clemotte, fs. 193 de autos, consistente en la suma de Guaraníes 25.000.000 por hectáreas. Todos los requisitos esta conforme a la R.P. N° 2537/10 de fecha 10 de Diciembre de 2010, que establece normas para el tratamiento de ofertas de ventas de inmuebles rurales que en su parte del considerando dice: "La ley 1863/02 de Estatuto Agrario que para el mejor implementación del Artículo 19 inciso b) de la citada ley y la que concuerdan con ella, debe armonizar con la ley de Contrataciones Públicas, en lo que por la necesidad establece normas para la consideración de ofertas de ventas de inmuebles rurales, para la afectación a los fines de la Reforma Agraria". La Finca está individualizada más arriba, que

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

fueron ofertada de acuerdo a la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, así como lo prescribe el Artículo 33 de las excepciones que dice: Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de licitación pública ni el concurso de oferta en los supuestos que a continuación se señalan, inciso a) el concurso solo puede celebrarse con una determinada persona física o jurídica por tratarse de obras de arte, titularidad de patente, derecho de autor, y otros derechos exclusivos. En este caso, la propietaria esta individualizada en autos; g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables; h) Previa tasación por Órgano competente. La finca fue tasada por los técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) e Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT) respectivamente. Salvo otro parecer del Jerárquico. ES MI DICTAMEN.

El Decreto N° 4774 de fecha 19 de enero de 2016, reglamenta la Ley N° 5.554/2016, el cual establece en su artículo 303 lo siguiente: En caso de recurrirse al a 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.

La ley 2419/04, Orgánica del INDERT, prevé en su artículo 4° los siguientes: "El Instituto tiene por objetivo la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, conforme al mandato de la Constitución Nacional. Para ello, el Instituto adecuará la estructura agraria, promoviendo, saneando y regularizando el acceso a la tierra rural y su tenencia, las condiciones propicias para el desarrollo que posibilite el arraigo y la consolidación de los productores beneficiarios". *De esta forma, atento a lo brevemente expuesto, se debe adquirir el inmueble así como lo dispone la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, artículo 33 incisos "a" y "g" que habla de la excepción para las adquisiciones de las tierras. Conforme al Decreto mencionado más arriba, las razones por la que se sugiere dar lugar a la adquisición por la vía de la excepción, es que reúne los requisitos exigidos y amparados por el artículo 33 de la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas que dice:* ***"Las convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de licitación pública o a las de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan; a) El contrato solo puede celebrarse con una determinada persona o su representante por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor, u otros derechos exclusivos.*** *En este caso el contrato DEBE ser celebrado por su propietaria o el representante convencional y el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT);* ***b)....c)....d)....e)....f)....g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas"*** *En este caso es de vital importancia que se lo adquiera, por la ocupación de hecho, la finca ofertada se encuentra totalmente ocupada por familias campesinas, distribuidas en terrenos tipo urbano y rural. SE TORNA IMPERIOSA DAR UNA RESPUESTA AL HECHO DE LA OCUPACION EJERCIDA POR LOS CAMPESINOS*

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

OCUPANTES Y CON ELLO EVITAR UN CONFLICTO SOCIAL, EL QUE OCURRIRÁ SI NO SE RESPONDE EN TIEMPO A LA NECESIDAD DE REGULARIZAR LA POSESION EJERCIDA, Se debe tener en cuenta que el INDERT no posee un lugar donde se pueda trasladar a los campesinos en caso de estos sean desalojados, esa es la razón por lo que se justifica las urgencias impostergables para la compra por la vía de la excepción.

Considerando lo extraído del dictamen mencionado, corresponde la revisión de la Legislación y normativas a aplicar en este marco.

3.- MARCO LEGAL:

La Constitución Nacional del Paraguay del año 1.992 Sección II Titulo **De la Reforma Agraria** en su **Artículo 114-DE LOS OBJETIVOS DE LA REFORMA AGRARIA**, establece que "La reforma agraria es uno de los factores fundamentales para lograr el bienestar rural. **Ella consiste en la incorporación efectiva de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación**. Se adoptarán sistemas equitativos de distribución, propiedad y tenencia de la tierra; se organizarán el crédito y la asistencia técnica, educacional y sanitaria; se fomentará la creación de cooperativas agrícolas y de otras asociaciones similares, y se promoverá la producción, la industrialización y la racionalización del mercado para el Desarrollo integral del agro".

Así mismo la citada norma constitucional en su **Artículo Nº 115-DE LAS BASES DE LA REFORMA AGRARIA Y DEL DESARROLLO RURAL,** establece: La reforma agraria y el desarrollo rural se efectuarán de acuerdo con las siguientes bases:..... 4. **la programación de asentamientos campesinos; la adjudicación de parcelas de tierras en propiedad a los beneficiarios de la reforma agraria**, previendo la infraestructura necesaria para su asentamiento y arraigo, con énfasis en la vialidad, la educación y la salud;.... 11. **La participación de los sujetos de la reforma agraria en el respectivo proceso, y la promoción de las organizaciones campesinas en defensa de sus intereses económicos, sociales y culturales.**

Lo instituido en la Ley Nº 2419/04 "Que crea el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra" que en su **Artículo 4°. - OBJETIVO Y COMPETENCIA.**, establece que: El Instituto tendrá por objetivo promover la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, conforme al mandato de la Constitución Nacional, artículos 114, 115 y 116.

Para ello, el Instituto adecuará la estructura agraria promoviendo 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, configurando una estrategia que integra participación productividad y sostenibilidad ambiental.

En el **Art. 5º .- DEL ARRAIGO,** del mismo cuerpo legal establece que un asentamiento logra la condición de arraigo cuando las familias han obtenido su título de propiedad, se encuentran organizadas para participar efectivamente en el esfuerzo del desarrollo institucional, acceden a

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

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

los servicios de educación y salud, cuenten con la infraestructura económica básica, produzcan alimentos de autoconsumo suficiente y por lo menos dos rubros de renta, en forma continua.

La Ley 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* en su Art. 33 **–Casos de Excepción-** señala que: "Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan: inc. **a)** *El contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, de titularidad de patentes, de derechos de autor u* ***otros derechos exclusivos;*** atento a lo informado por técnicos del MOPC y el INDERT; inc. **g)** del Art. 33, Ley 2051/2003. *"Existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables: "Según la verificación realizada, actualmente la fracción ofertada, se encuentra totalmente ocupada...", fojas 50 al 58, unánime informe de tasación del MOPC (Arq. Juan Carlos Martínez R.D.. - Arq. Gustavo A. Ruíz W.) del 10 de septiembre del 2012, al igual que el informe del Funcionario Técnico del INDERT, Ing. Agr. Darío Clemotte del 7 de diciembre del 2012, que confirman esta justificación."*

En esos casos, la máxima autoridad del organismo, entidad o municipalidad, vía resolución y previo dictamen fundado y motivado de la Unidad Operativa de Contratación (UOC), dará por acreditado el supuesto de excepción en el que determine el procedimiento de contratación que le garantice al Estado las mejores condiciones, bajo cualesquiera de las hipótesis señalados en los incisos c) y d) del Artículo 16".

En concordancia con el Art. 33 y con los incisos antes indicados se hallan los artículos 70° punto 3 y 72°, del Decreto N° 21.909/03 modificado por el Decreto Nº 5.174/05 *Por el Cual se Reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas".*

La Resolución DNCP Nº 1198 de fecha 11 de junio de 2013 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN DNCP Nº 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 DE 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 Nº 2051/03, SU MODIFICATORIA Y REGLAMENTACIONES VIGENTES."

La Circular Nº 31/09 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas sobre la tramitación previa de la Declaración de Impacto Ambiental para la comunicación de los procesos de contratación, cuyo objeto consista en la ejecución de obras o actividades humanas que tengan impacto sobre el medio ambiente entre otros, etc.

El Artículo 145 de la Ley 6026/2018 *"QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018"* 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*

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

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).

4.- ANÁLISIS:

Las razones por las cuales se apuntó a la compra por la vía de la excepción, contemplada en el artículo 33 incisos "a" y "g" de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas y no por la figura de expropiación, la expongo en los siguientes términos: La expropiación consiste en el acto administrativo que extingue el derecho de dominio del titular, en virtud de sentencia judicial fundada en Ley. La Constitución de la República del Paraguay, dispone que se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, la que será determinada en cada caso por Ley. Se concluye que la expropiación, en nuestro Ordenamiento Jurídico constituye atribución del Poder Legislativo.-

En el caso ahora analizado, el poder administrador se encuentra ante la imperiosa necesidad de dar respuesta en el menor plazo posible a una situación de hecho, (la ocupación ejercida por los campesinos) y, sabido es que el Poder Legislativo requiere un tiempo mayor para el tratamiento de las Leyes , el que en algunas oportunidades requiere años. El empleo de este tiempo no cuenta el poder administrador para brindar respuesta a un problema social, en esta circunstancia radica la justificación de aplicar la compra por excepción a ciertos inmuebles que se encuentran ocupados por campesinos.

Conforme al informe realizado sobre la verificación de condiciones de ocupación y estudio de la fracción ofertada al INDERT, el técnico dependiente de la Gerencia General se presentó en el lugar, donde textualmente dice:"... esta Colonia antigua posee Escuelas, Colegio, Capilla, se encuentra con distribución eléctrica casa por casa, tienen agua corriente, camino o acceso en buen estado, es una Colonia arraigada totalmente.
En la Fracción ofertada según censo obrante en el expediente recientemente levantada por la Comisión existen un total de 97 familias. Todos viven y residen en el lugar, poseen sus ranchos, casa viviendas, cultivos y esperan se les regularice la situación de sus ocupantes.

DESCRIPCION	RESPUESTA
Porcentaje de Ocupación	100% (noventa por ciento)
Cantidad de Familias Asentadas	97 (noventa y siete)
Número de miembros de la misma	5 (cinco) miembros por familia en promedio

El Poder Ejecutivo, en este caso a través del INDERT, necesita dar una respuesta en tiempo a los reclamos de regularización de la tierra, la que constituye el objetivo y competencia de la

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

Institución, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 4º de la Ley de Creación del INDERT, ante dicha necesidad, nos vemos obligados a utilizar un procedimiento, totalmente legal, como la compra directa, por vía de la excepción.-
Como punto principal, existe el interés social, del comprador de manera a dar fin a la problemática existente en la zona, en la brevedad posible y acortando el plazo que conllevaría el procedimiento de expropiación y la aprobación del vendedor de realizar dicho acto jurídico.

5.- CONCLUSION Y RECOMENDACION:

En atención al dictamen emitido por el Abogado Pedro Alvarenga, considerando los autos obrantes en el Expediente Administrativo del INDERT, referenciado en el encabezado de este dictamen, que sirvieron de base para expedirse sobre el mismo, y observando las disposiciones legales aplicables a la materia siendo éstos lo dispuesto en la Constitución Nacional, la Ley Nº 2419/04 "Que Crea en Instituto Nacional y de la Tierra, y la Ley 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* en su Art. 33 específicamente en lo concernientes a los incisos **a) y g)** del referido cuerpo legal y en concordancia con éstos se halla lo establecido en el Decreto No. 21.909/03 modificado por el Decreto 5174/05 en los artículos 70° y 72°, por todo lo expuesto y que se hallan probadamente sustentados y fundados los argumentos en relación a los supuestos indicados en los referidos incisos el responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones del INDERT **sugiere a la máxima autoridad de la Institución DAR POR ACREDITADO EL SUPUESTO DE EXCEPCION PREVISTO EN EL ART. 33 DE LA LEY 2.051/03 EN CONCORDANCIA CON EL DECRETO Nº 21.909/03 "Que reglamenta la Ley Nº 2.051/03 De Contrataciones Públicas",** acompañando de esta manera la gestión institucional permitiendo la incorporación efectiva de un sector campesino al desarrollo económico y social de la Nación, promoviendo sistemas equitativos de distribución, propiedad y tenencia de la tierra; y se impulse los trámites correspondientes para el llamado por el procedimiento de Contratación Directa por la Vía de la Excepción para la adquisición de los inmuebles indicados en el siguiente cuadro:

Propietario: UTE ROTH - Expediente Nº 3735/1989				
Finca Nº	**Padrón N°**	**Superficie**	**Distrito**	**Departamento**
3329	6442	232 Hás 0364m2	Santa Rita	Alto Paraná

Para la prosecución de los trámites pertinentes esta instancia recomienda contar con el crédito presupuestario en el rubro correspondiente, la disponibilidad financiera pertinente, y asegurarse al momento de la transferencia, **la disponibilidad jurídica del bien, con las correspondientes certificaciones de dominio, la libre disposición de los bienes, capacidad para contratar del oferente, saneamiento de los títulos en los casos que tal recaudo fuere necesario, debiendo en todo momento asegurar al Estado Paraguayo las mejores condiciones**

Abog. Blas A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

de contratación, y observar y dar cumplimiento a las normativas establecidos y reguladas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) a fin de proseguir con las formalidades propias de dicho proceso.
Es mi dictamen.
Asunción, 12 de marzo del 2018
Firmado: LIC. ROSSANA ROJAS, *Directora General*- Unidad Operativa de Contrataciones – INDERT……."

EL COMITÉ DE EVALUACIÓN ADOPTA EL METODO DE EVALUACION ESTABLECIDO EN EL ART. 61 DEL DECRETO 21909/03

ANALISIS DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN EL PROCESO DE CONTRATACION

A. Carta oferta

Del análisis de la Carta de Oferta presentada por el oferente se concluye que ha cumplido con las formalidades establecidas en la Carta de Invitación correspondiente, es decir, se encuentran debidamente completadas y firmadas.

La oferta se halla ajustada a las tasaciones realizadas por los organismos oficiales competentes, los cuales para esta oferta en particular es el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, Departamento de Avalúo Oficial; corresponde recalcar que en el expediente INDERT Nº 3735/1989 y sus Gloses, que hace relación a la oferta se hallan agregadas la conformidad o aceptación del oferente con las avaluaciones practicadas por el mencionado organismo, obrantes a fojas 166 al 176 de autos.

B. Garantía de Mantenimiento de Ofertas

Se ha constatado la presentación en forma debida de la Póliza de la Garantía de Mantenimiento de Ofertas emitida por la firma ASEPASA – Póliza Nro. 18.1508.0014345.0000.

C. Declaración jurada

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.

D. Declaración jurada

Se ha constatado la presentación en forma debida de las Declaraciones Juradas *"Por la que el Oferente garantiza que no se encuentra involucrado en prácticas que violen los Derechos de los niños, niñas y adolescentes referentes al trabajo infantil, estipulados en la Constitución Nacional, los Convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código del Trabajo, el Código de la Niñez y la Adolescencia, demás leyes y normativas vigentes en la República del Paraguay.*

E. Fotocopia autenticada por escribanía del título de Propiedad ofertado

Cumple con este requisito.

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

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

F. Informe del Registro de Interdicciones

Según el informe de la Sección de Interdicciones de la Dirección General de los Registros Públicos:

UTE ROTH.: Con Cedula Extranjera Nro. 424337265, CERTIFICO QUE: Goza de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación.

HILMO NORIVALDO SCHUBERT: Con Cedula de Identidad Nro. 994.327, CERTIFICO QUE: Goza de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación.

G. Informe del Servicio Nacional de Catastro del inmueble ofertado

Fue presentado el Informe emitido por el Servicio Nacional de Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda del inmueble ofertado como Padrón 6442 con las consignaciones del mismo bajo el expediente Nº 32035/2018.

H. Certificado de Condiciones de Dominio

Según el informe de la Dirección General de los Registros Públicos: -

Sobre **la FINCA N° 3329** del Distrito de Santa Rita, propiedad de la firma **UTE ROTH** no se encuentra registrado **MEDIDAS CAUTELARES, GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES.**

I. Fotocopia simple de la cédula de identidad del Oferente o Representante Legal

Cumple con este requisito.

J. Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC)

Cumple con este requisito.

K. Constancia de no ser contribuyente en caso de que la propiedad sea menor de 20 hectáreas en la Región Oriental y menor de 100 en la región Occidental

NO SE APLICA. .

L. Comprobante de pago de impuestos y tasas especiales hasta la fecha de la adjudicación.

Cumple con este requisito.

M. Cuando se presente apoderado Informe del Registro de Poderes

Cumple con este requisito.

N. En caso de ser persona jurídica copia de los estatutos Sociales y sus modificaciones, Acta de Asamblea (ultima), Acta de Directorio, Poder especial de representación de la persona Jurídica

Abog. Blas A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

NO SE APLICA. .

O. LICENCIA AMBIENTAL

Presenta la RESOLUCIÓN DGCCARN - LAE N° 012/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Control de la Calidad Ambiental y de los Recursos Naturales, firmado por Econ. Nelson Caballero, Dirección General de Control de la Calidad Ambiental y los Recursos Naturales.

Cabe aclarar, que los originales y las copias autenticadas de estos requisitos (c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m) cuyas copias fueron presentadas en la carpeta de oferta presentado por el oferente se hallan agregados en el expediente administrativo **Nº 3735/1989** que fue traída a la vista, para su estudio y consideración, examinado el mismo podemos señalar algunos aspectos considerados en la presente evaluación y que son:

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE AVALUO OFICIAL DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES (MOPC)

En el Expediente a fojas 168 y siguientes se encuentra la Avaluación practicada por el MOPC, del cual creemos conveniente considerar algunos puntos como:

CARACTERISTICAS Y USO DE SUELO DE LA ZONA

Según la observación realizada, la zona donde se encuentra ubicado el inmueble aludido, es un sector principalmente de producción agrícola con extensas áreas mecanizadas y otras con cultivos. En el aspecto físico la zona presenta sectores con ondulaciones varias que se proyectan hacia los cursos de agua existente en la misma; asimismo se divisan áreas planas, uniformes y bolsones de vegetación arbórea sobre todo en los flancos de los cursos hídricos, sin dejar de mencionar algunas franjas de reforestación de eucaliptos. Es importante también acotar la presencia de silos de gran envergadura donde se acopian la producción del lugar y de unidades habitacionales ubicadas principalmente en las veras de los caminos existentes

INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

En la zona y en el predio se tiene servicios de electricidad y agua potable para consumo humano por medio de un tanque comunitario y pozos de agua. Infraestructura vial a través de caminos públicos y vecinales, servicios de líneas de transporte en la zona; mientras que los equipamientos comunitarios como instituciones educativas, religiosas, comercios varios, puesto de salud, etc. se tiene en el lugar y la de mayor envergadura en la ciudad de Santa Rita, situado a unos 18 kms aproximadamente del inmueble aludido.

SERVICIOS DE MERCADO

Los cultivos de producción agrícola (principalmente soja, trigo) son llevados a Silos ubicados en la zona, mientras que los productos hortícolas de los ocupantes se comercializan en el mercado de la ciudad de Santa Rita

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

El entorno contempla grandes extensiones de cultivos, principalmente de soja, cursos hídricos, franjas de vegetación arbórea y unidades habitacionales.

AVALUACION DEL INMUEBLE - FINCA N° 3.329 - PADRÓN N° 6.442

Considerando, todos los factores extrínsecos e intrínsecos incidentes en la valorización de la fracción de terreno en estudio conformada por la Finca aludida, como ser su infraestructura (accesibilidad, aspectos físicos, etc.), ubicación con respecto a los servicios comunitarios (escuela, salud, etc.), mapas de uso y capacidad de la tierra, asimismo teniendo en cuenta los valores comerciales actuales manejados en la zona, obtenidas por pobladores del lugar, instituciones dedicadas al ramo, publicaciones en la zona y en los medios periodísticos, etc., previamente homogeneizadas; se estima el Valor Promedio Referencial del terreno; la superficie considerada, es conforme a lo manifestado en el Título de Propiedad y que totalizan una superficie de 232 has 0364 m², a razón de Gs.27.900.000 por cada hectárea.-

RESOLUCIONES DNCP 956/16 Y 1173/16

En cumplimiento a lo establecido en las Resoluciones DNCP 956/16 y 1173/16 este Comité de Evaluación consideró necesario informar que el precio ofertado se encuentra dentro del análisis realizado y el precio referencial que tuvo directa relación con la tasación realizada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

CALIFICACION LEGAL. PROHIBICIONES DE LOS INCS. "a" Y "b" DEL ARTICULO 40

Continuando con la presente ampliación, el Comité de Evaluación mediante Memorándum, ha solicitado a la Dirección General de Gestión y Desarrollo de Personas del INDERT, en cumplimiento a la Resolución DNCP 849/15, verificar en los registros del personal del INDERT y en la BASE DE DATOS del Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH) para detectar si el oferente o sus representantes se hallan comprometidos en los presupuestos de los incisos a) y b) del Art. 40 de la Ley 2051/03.

Informe de la Dirección General de Gestión y Desarrollo de Personas: Según el informe de dicha Dirección, se detalla cuanto sigue:

N°	Nombre y Apellido	C.I. N°	En carácter de:	Observación
1	UTE ROTH	424437265 (Alemana)	Propietario	NO FIGURA en los registros del personal del INDERT ni en la BASE DE DATOS del Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH)
2	Hilmo Norivaldo Schubert	994.327	Apoderado	NO FIGURA en los registros del personal del INDERT ni en la BASE DE DATOS del Sistema Integrado de Administración de Recursos Humanos (SINARH)

Abog. Blás A. Barrios Ortiz
Asesor Presidencia
INDERT

CONCLUSIÓN:

El oferente ha dado cumplimiento a todos los requisitos solicitados para la presentación de la oferta, avalando estos que se encuentra en plena condición para vender y transferir sus inmuebles el cual es el objeto de este llamado.

Por tanto, y considerando que el oferente ha cumplido con todas las exigencias establecidas por la convocante y se halla apto para la ejecución del contrato, y el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria, este Comité sugiere adjudicar el presente llamado conforme al siguiente cuadro indicativo:

Nº	FINCA/PADRON CTA CTE CATASTRAL	DISTRITO	SUPERFICIE m2	PROPIETARIO	PRECIO x Hectárea	PRECIO TOTAL (IVA incluido)
1	Finca 3329, Padrón 6442	Santa Rita	232 has, 0364 m2	UTE ROTH	17.000.000.-	3.944.618.800.-
TOTAL OFERTADO						**3.944.618.800.-**

Este Comité recomienda que las documentaciones exigidas en la Carta de Invitación, deberán estar actualizadas a la fecha de las firmas de la escritura de transferencia de dominio del inmueble correspondiente.

No Habiendo otro tema que tratar se procede a la lectura y ratificación del contenido del presente informe, procediéndose a la firma correspondiente por parte de los funcionarios arriba citados en prueba de conformidad en 2 (dos) copias de un mismo tenor y a un solo efecto.

C.P. OSMAR PEREZ
Miembro Comité de Evaluación

ABOG. BLAS ANTONIO BARRIOS
Miembro Comité de Evaluación

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