Asunción, 15 de setiembre de 2014.

DICTAMEN U.O.C.

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

ANTECEDENTES:

- Viendo la necesidad de contar con mayor espacio físico para el mejor desenvolvimiento de las gestiones y acciones propias del Instituto Nacional de Cooperativismo – INCOOP
- La voluntad de la maxima autoridad de la Institución, en la figura de su Presidente, quien ha manifestado la necesidad de incrementar el espacio físico con el que cuenta el instituto, a los efectos de poder prestar con mayor eficiencia y eficacia las funciones que competen al INCOOP.
- El crecimiento de la masa cooperativa a nivel nacional, con el incremento constante de las cooperativas sometidas al sistema y control del INCOOP que conllevan un mayor requerimiento de infraestructura para cumplir con los fines y propositos establecidos en la normativa vigente.
- Que, el espacio físico e infraestructura edilicia con la que cuenta actualmente la institución es insuficiente.
- La consultoría llevada a cabo e individualizada como Consultoria de Factivilidad, en virtud de la cual se ha instruido a la firma consultora Arquitecto Alcides Adorno, el analisis de los requerimientos vigentes y proyección futura de la institución, con miras a determinar las características que debe poseer un inmueble a ser adquirido para la nueva sede de la institución, así como la revisión del mercado inmobiliario que se encuentra dentro de las características que conforme la consultoría citada son requeridas para el INCOOP.
- La existencia de credito presupuestario suficiente para realizar una adquisición como la requerida.
- La tasación provisoria realizada sobre el inmueble y sometida a ratificación por el MOPC a los efectos de determinar el valor a ser pagado por el mismo

CONSIDERACIONES

En primer lugar corresponde analizar si la situación planteada es de carácter urgente, para lo cual pasaremos a analizar los siguientes puntos:

a. El INCOOP es una institución pública sometida al regimen presupuestario vigente, en virtud del cual a la fecha se cuenta con credito presupuestario suficiente para la adquisición del inmueble seleccionado por la consultoría realizada, pero conforme las practicas establecidas en las normas pertinentes, dicho credito presupuestario en caso de no ser ejecutado durante el presente trimestre que fenece este mes, implicaría la reducción del citado presupuesto en un porcentaje que conforme los montos estimados a la fecha significarían que la disponibilidad presupuestaria no sería suficiente.
b. Que si bien los trabajos de la consultora contratada han demorado mas de lo esperado, lo mismo se debió justamente al deseo de que el resultado de la

Lic. Ma. Angelica Michelfelder B.
Jefa Dpto. U.O.C.

misma fuera lo más objetivo y amplio posible a fin de garantizar que se obtuviera la mejor relación costo/beneficio para el INCOOP

c. Que, conforme las disposiciones de la Ley 2051/03, la adquisición de inmuebles por parte de la institución debe realizarse por vía de un procedimiento de excepción hàbida cuenta de que una vez seleccionado el inmueble conforme los requerimientos institucionales, el mismo solo puede ser adquirido de su propietario.
d. Debido a las previsiones presupuestarias realizadas en el presupuesto general de gastos de la nación para el ejercicio 2014, encontramos que se ha solicitado y obtenido del parlamento la inclusión de los fondos para la adquisición del citado inmueble, situación que hace innecesaria la operación de expropiación del inmueble, hábida cuenta además que en caso de expropiación, el inmueble debe ser adquirido con la justa indemnización al titular del inmueble, que es establecido por vía de tasación oficial como la que forma parte del expediente, en consecuencia, de optarse por la via de la expropiación, el monto debido a los actuales propietarios sería muy superior al que hoy se paga, además del tiempo que demoraría el proceso de expropiación, el cual no solo no es seguro, pues requiere de una mayoría parlamentaria que no es seguro se consiga a corto plazo, y una espera prolongada es contraproducente, hábida cuenta de que el actual local donde se encuentra operando el INCOOP es de propiedad privada, y en cualquier momento podría producirse la rescisión de la locación.
e. A los efectos de determinar la posibilidad de realizar la adquisición del edificio de mas de un proveedor, se ha procedido a realizar una revisión de la zona objetivo para la convocante, en atención de que la zona seleccionada corresponde a un punto medio y equidistante del centro, pero alejado de la zona netamente comercial, sin que dicho alejamiento implique a su vez una complicación para las gestiones de la institución. Se ha buscado zonas similares en donde se pudiera contar con la oferta de inmuebles con las características del inmueble individualizado en el presente dictamen, pero no se ha encontrado niungun otro inmueble que estuviera en condiciones de ser adquirido, o que consultado el propietario, estuviera el mismo en condiciones de ser vendido al Estado Paraguayo, razón por la cual, no existiendo otros oferentes posibles, se opta por el inciso a) como causal de excepción para la presente contratación. Con éste fin, se ha contratado la consultoría mencionada, a fin de que realice la investigación del mercado inmobiliario acorde a las necesidades del INCOOP, conforme se puede apreciar en el informe final que se acompaña.

Habiendo determinado el alcance de la situación planteada, ahora pasaremos a determinar si la misma se encuentra contemplada en la Ley 2051/03 y decretos reglamentarios.

En tal sentido, la aplicación del criterio de excepción está regulada por el Art. 33 de la Ley 2051/03, y atendiendo al análisis realizado entendemos que se da el supuesto del inciso a) de la citada norma legal en base a las siguientes consideraciones:
Inciso a) el contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos.

Lic. Ma. Angelica Michelider B.
Jefa Dpto. U.O.C.

Para el caso que nos ocupa, el inciso a) es aplicable en razón de que el inmueble que se desea adquirir es propiedad exclusiva del propietario en consecuencia en virtud de su titulo de dominio, solo con el puede llevarse a cabo la contratación

De lo mencionado se desprende que existe razones técnicas que avalan la necesidad de realizar un LLAMADO POR LA VIA DE LA EXCEPCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE PARA EL INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO, en base al resultado de la consultoría llevada a cabo.

Que, ante la situación planteada, corresponde que la Máxima Autoridad del Instituto Nacional de Cooperativismo haga uso de las facultades que el Art. 33 le otorga y en consecuencia en base a las consideraciones precedentes proceda a llevar adelante la contratación indicada en las condiciones señaladas.

Que, conforme al informe de la consultora contratada, el inmueble que reúne los requerimientos tanto de ubicación, características y precio, requeridos por el INCOOP es el inmueble individualizado como finca No. 821 del distrito de Lambaré, con Cta. Cte. Ctral. Nº 13-0005-06, de una superficie de 2.551,5561 m2, el cual conforme al informe de condiciones de dominio se encuentra libre de gravámenes y a nombre de Gregorio Aguilera y Mario Frutos.

Sobre la base de los documentos analizados y que el expediente se encuentra enmarcado dentro de las exigencias establecidas en el área de Contrataciones Públicas para estos tipos de procedimientos, si se considerase pertinente, corresponde dictar la Resolución respectiva que:

- Ordena la tener por acreditada la excepción para la realización de un LLAMADO POR LA VIA DE LA EXCEPCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE PARA EL INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO ES NUESTRO DICTAMEN, salvo mejor parecer vuestro.-

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO
Unidad Operativa de Contrataciones
ASUNCION

Lic. Angélica Michelfelder B.
Jefa de la Unidad Oeprativa de Contrataciones