DICTAMEN UOC Nº 28/21

REFERENCIA: Locación de Inmueble Determinado para Oficinas Administrativas de la Central – Plurianual ID N° 399.481.

ANTECEDENTES

La nota de propuesta y la providencia de la Gerencia General de fecha 20 de mayo de 2021, por la cual remiten la propuesta con el consentimiento y acuerdo de conformidad de la Gerencia General para la Locación de Inmueble Determinado para Oficinas Administrativas de la Central, conforme al siguiente cuadro:

N°	CIUDAD	DPTO.	SUPERFICIE	CTA. CTE. CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	Asunción	Central	504 m² terreno 216 m² edificio	12.0019.12	Mcal. José Félix Estigarribia e/Avda. EEUU y Brasil	CAVI S.A.

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.

Considérese lo establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" 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 sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"*

La Resolución DNCP N° 2113/2021 "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018" en su Art. 1º establece: *La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble*

determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales…

El Artículo 4°. Análisis de costos-beneficios, textualmente expresa: *"De manera a realizar la selección del inmueble, la Entidad y Organismo del Estado que pretenda realizar la 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, así como la pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación , la superficie y otras características especiales requeridas por la Entidad y Organismo del Estado, de acuerdo al formulario de análisis de costo – beneficios estándar aprobado en esta resolución.*

Además, menciona el Artículo 5°. Procedimiento de Selección de Inmuebles. *"El procedimiento de selección de inmuebles previsto en la presente resolución será realizado bajo exclusiva responsabilidad de la Entidad y Organismo del Estado y deberá garantizar el principio de Economía y Eficiencia. El procedimiento de selección de inmuebles será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación. Su publicación es realizada al solo efecto de garantizar la transparencia y no implica la verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas."*

Asimismo, el Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble. Expresa: *"El encargado de la UOC/UEP de la Entidad y Organismo del Estado deberá emitir un dictamen…"*

CONSIDERACIONES GENERALES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con el inmueble ***más arriba propuesto***, para el asiento de las oficinas administrativas en la ciudad de Asunción 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 2021/2022.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

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

- ✓ La cercanía a la sede central del INDERT, 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.

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

- ✓ Infraestructura edilicia adecuada, disposición de todos los servicios básicos, buen estado de conservación, cumpliendo con los requerimientos mínimos para el uso de nuestra Institución.

- ✓ La imposibilidad de que el INDERT pueda adquirir una propiedad o inmueble en la cercanía de la Sede Central, para cubrir la actual necesidad de dotar con mayor infraestructura edilicia al Instituto.

- ✓ 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 la cercanía con la sede central del INDERT.

- ✓ Se puede apreciar en la propuesta de la locación, que el canon mensual del mismo es inferior 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 la Central. 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	GARANTÍA	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	12.0019.12	504 m² terreno 216 m² edificio	17.000.000	17.000.000	18	Mcal. José Félix Estigarribia e/Avda. EEUU y Brasil	CAVI S.A.

- ✓ Verificando la documentación presentada por la firma proponente, se puede apreciar que el inmueble propuesto expresa en su Certificado de Condiciones de Dominio: Según el informe de la Dirección General de los Registros Públicos: - Sobre la Cuenta Corriente Catastral N° 12.0019.012 de la ciudad de Asunción, propiedad de la firma CAVI S.A. no se encuentran registrados MEDIDAS CAUTELARES, GRAVAMENES Y/O RESTRICCIONES.

- ✓ Asimismo, verificando los Comprobantes de pago de impuestos municipales y tasas especiales el inmueble no adeuda 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.

Víctor Fernández Arias
Director General
UOC

- ✓ 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.

- ✓ La firma CAVI S.A. ha presentado un Poder Especial de Administración a favor de la Sra. Catalina Beatriz Gorostiaga Zavala y/o Victoria Gorostiaga Zavala.

POR TANTO, podemos precisar que el inmueble objeto de esta contratación satisface los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de la administración en cuanto a la ubicación, infraestructura, instalación, atendiendo a los fines de nuestra institución, optando así por la oferta 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 para el ejercicio fiscal 2021 y supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria para el ejercicio fiscal 2022, la fundamentación y necesidad de la contratación, se solicita a la máxima autoridad de nuestra institución, vía Resolución Presidencia, **la Autorización y Aprobación del Procedimiento de Selección del Inmueble Determinado para oficinas administrativas de la Central 2021/2022 – PLURIANUAL ID N° 399.481 la adjudicación y la suscripción del contrato**, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 2992/19 y la Resolución DNCP Nº 2113/2021, según se indica en la siguiente planilla:

N°	CTA. CTE. CATASTRAL	SUPERFICIE	GARANTÍA	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
1	12.0019.12	504 m² terreno 216 m² edificio	17.000.000	17.000.000	18	Mcal. José Félix Estigarribia e/Avda. EEUU y Brasil	CAVI S.A.

Es mi dictamen.

Asunción, 23 de junio de 2021.

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