DICTAMEN UOC Nº 11/19

Referencia: Llamado Locación de Inmuebles Determinados para "Deposito de Bienes de la Institución" 2019/2020 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum de la Gerencia de Administración y Finanzas, por el cual solicita la Locación de Inmuebles Determinados para Deposito de Bienes de la Institución en la ciudad de Asunción, Departamento Central conforme al siguiente cuadro:

NÚMERO	*LOCALIDAD*	*DEPARTAMENTO*	*PROPIETARIO*
1	Asunción	Central	María Pilar Giménez Calvo

MARCO LEGAL

El Código Civil Paraguayo - Capítulo III "DE LA LOCACION" - 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 sujetaran 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 Nº 1494/18 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44º DE LA LEY 2051/03, DE CONTRATACIONES PUBLICA, Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N°458/2012 "*, en su Art. 1º 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. 4º..., 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:

- 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.

CONSIDERACIONES GENERALES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con el inmueble más arriba propuesto, para el Depósito de Bienes de la Institución, de tal manera de contar con un espacio físico para el resguardo de los muebles que son adquiridos y los que ya se encuentran en desuso en el marco de los Ejercicios Fiscales 2019/2020.

Es importante indicar que la Institución viene disponiendo del inmueble desde hace varios años 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 Administración y Finanzas.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

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

- ✓ La cercanía a la Sede Central de la Institución, la que permite desplazar los bienes resguardados con mayor comodidad, convirtiéndose así en una gran opción para los funcionarios que trabajan en estas instalaciones, es decir de fácil y rápido acceso.
- ✓ 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 la 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 de los bienes de la Institución resguardados en dicho lugar, conllevarían gastos innecesarios en atención a que el INDERT viene arrendando este inmueble por varios años, y en la actualidad es utilizado como resguardo de los muebles que están en desuso y los que fueron adquiridos en el año 2018, evitando así cualquier tipo de deterioro, robo y/o extravío.

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Ayala
Gerente UOC

- ✓ 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.

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, instalaciones, atendiendo a las necesidades 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 Presidencia, la autorización para el "**LLAMADO DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS " – PARA DEPOSITO DE BIENES DE LA INSTITUCION" EJERCICIO FISCAL 2019/2020 – PLURIANUAL** y la suscripción del contrato, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP Nº 1494/18, según se indica en la siguiente planilla:

PLANILLA DE OFERTA DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA DEPOSITO DE BIENES DE LA INSTITUCION

Ítem	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses 2019/2020
		Propietario	Localidad		
1	247576-6	María Pilar Giménez Calvo	Asunción	*Central*	*12*

Es mi dictamen,

Asunción, 05 de noviembre de 2019.-

VICTOR FERNANDEZ ARRUA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT