DICTAMEN UOC Nº 21/12

1.- ANTECEDENTES:

Expediente N° 5155/11 **Recurrente:** Comisión Vecinal Colonias Unidas – **Asunto:** Sol. compra de terreno.-

2.- CONSIDERACIONES:

Visto, la presentación obrante en el Expte. Nº 5155/11 caratulado "Comisión Vecinal Colonias Unidas s/Sol. Compra de terreno";

El dictamen Nº 41 de fecha 06 de julio de 2012 emitido por el Abog. Pedro Alvarenga Asesor Jurídico de la UOC obrante a fojas 122 (ciento veinte y dos) y siguientes, del cual se extraen los principales hechos a considerar:

Atento a los documentos agregados, presentaron un escrito los de la Comisión Vecinal Colonias Unidas, a manifestar que el INDERT compre un inmueble que están ocupando, presentaron documentos que atañen a la Comisión como son Cedulas de Identidad, planilla de censos, fs. 1 al 9 de autos. Informe de la Dirección General de los Registros Públicos, respecto de inmueble individualizado como Finca Nº 2404, Padrón Nº 3358, Distrito de Yuty, fs. 12. Certificado de Adjudicación, fs. 19. Título de propiedad, a fs. 25 al 29 de autos. Resolución P. Nº 2787/11 de fecha 28 de Octubre de 2.011, por el cual se reconoce la Comisión Vecinal Colonias Unidas del Distrito de Yuty, Departamento de Caazapá, fs. 62/63. Avaluación practicada por los funcionarios del MOPC, Arq. Francisco J. Servin y Arq. Roque R. Fleitas, en fecha 24 de mayo de 2.012, sobre la Finca Nº 2404, Padrón Nº 3358, lugar denominado Santa Ursula, superficie 377 hectáreas, propietarias Myrian Julian Vda. de Rivarola. Uso de suelo- ocupaciones: En la fracción ofertada, según inspección realizada se encuentra asentada una Colonización totalmente consolidada, de uso exclusivamente habitacional, no presentando alguna explotación agropecuaria, excepto cultivos de subsistencia y en un sector de algodón. Capacidad, fertilidad y aptitud del suelo: La fracción ofertada donde está implantada la Colonización (parte de la finca Nº 2404 y Padrón Nº 3358) en estudio, se encuentra en una loma, sector alto donde se desarrolla toda la actividad habitacional y de servicios. En relación a la estructura del suelo, es del tipo franco arenoso-siendo la capacidad de uso de la tierra de acuerdo al Mapa de Capacidades del tipo III – IV, apto para usos agrícolas y también pecuarias. En el sector se visualizaron plantaciones de algodón, mandioca y maíz. Infraestructura de la zona: En la zona y en el medio, se tiene servicios de electricidad y pozo de agua con tanques elevado para el consumo humano, el sector es alimentado por nacientes y arroyos. Transporte público y Centro de Salud, Instituciones educativas, recreativas y comercios varios, fs. 69 al 74 de autos. Por Resolución Nº 041/12 de fecha 2 de marzo de 2.012, se comisiona al lugar de referencia al Ing. Agr. Darío Clemotte y Agrimensor Marcial Garcete, para realizar avaluación en representación del INDERT. Los mismos informaron en fecha 11 de junio de 2.012. Otros datos de interés: La propiedad por su características tiene aptitud para la práctica agrícola, ganadera, forestal, posee agua superficial para la ganadería, cercanas a núcleos poblacionales (Colonias Unidas), se encuentra cercana a caminos troncales y nacionales (la que va a Yuty y Caazapà), que está prevista ser asfaltada próximamente (Caazapá – Yuty), cuenta con los servicios básicos, luz eléctrica, acceso cercana a dos ciudades importantes como Caazapà y Yuty y cercana también a Buena Vista. La Fracción ofertada está totalmente ocupada por familias campesinas que viven y residen en el lugar. Dentro de la parte ofertada existe una escuela de la comunidad, y todos los ocupantes se dedican a la agricultura, combinada con la ganadería a menor escala, presentó fotos, imagen satelital georreferenciado, fs. 76 al 84 de autos. La propietaria aceptó en fecha 20 de junio de 2.012, la tasación que fueron realizados por los peritos nombrados, fs. 86. Informe del Registro del Beneficiarios, fs. 88 al 119 y en fecha 27 de junio del año en curso, el Supervisor de la zona, Hugo R. Alfonso, informó el relevamiento de datos realizados sobre el inmueble, fs. 121 de autos. Entrando a analizar los documentos agregados a estos autos, paso a sugerir lo que es menester realizar según mi saber y entender, a fin de poner fin a los conflictos relacionado a la tenencia de tierra,

Ing. Agr. Carlos Aníbal Romero Ros.
Director General - U.O.C.
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443306/ 494890
Asunción - Paraguay

circunstancias aseveradas por los funcionarios que se constituyeron en el lugar. El INDERT como Organo de Aplicación debe obtener la tierra a través de compras para quienes han de trabajarlas a fin de cumplir con la reforma agraria. En cuanto a los procedimientos, la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, se adecuan a las adquisiciones de acuerdo a las constancias 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 sociales se recurren a las compras de inmuebles, es importante por la vocación productiva, ya que el suelo es apto para la producción agrícola. Los técnicos tasadores que se constituyeron en el lugar, quienes dijeron que haciendo un recorrido por el lugar pudieron divisar que la finca se encuentra totalmente ocupadas, censadas y cultivadas. En autos no se halla que la finca Nº 2404, Padrón Nº 3358, tenga algún problema. Es importante que se adquiera el inmueble ofrecido por la propietaria MYRIAN NORA JULIAN Vda. DE RIVAROLA, Cédula de Identidad Nº 461.707, lugar denominado Monte Santa Ursula, del Distrito de Yuty, Departamento de Caazapá, individualizado como Finca Nº 2404, Padròn Nº 3358, superficie 377 hectáreas. La ley 2419/04 Organica del Indert en su artículo 4º establece: "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. Para ello, el Instituto adecuará la estructura agraria promoviendo el acceso a la tierra rural, 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 conducente a la consolidación de los productores beneficiarios". De las consideraciones que anteceden, la aplicación de la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, que en su artículo 33 incisos "a" y "g" que habla de las excepciones, establece las circunstancias de que el contrato de compra venta solo puede ser celebrado por los propietarios o su representante, presupuesto que se cumple en este proceso administrativo y las urgencias impostergables están dadas en los términos citados más arriba. Salvo otro parecer del Jerárquico.- ES MI DIICTAMEN.-

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

3.- LEYES Y REGLAMENTACIONES OBSERVADAS:

La Constitución Nacional del Paraguay del año 1.992 Sección II Titulo **De la Reforma Agraria** en su **Articulo 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 Articulo 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.

Ing. Agr. Carlos Aníbal Romero Ro.
Director General - U.O.C.
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443306/ 494890
Asunción - Paraguay

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.

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; g)*** *Existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables; ;..... la finca corresponde a propiedades con ocupaciones pacificas a lo largo del tiempo (Núcleo Poblacional San Francisco), con inversiones de parte del* **estado en servicio básicos (caminos, tendido eléctrico), escuela además de capilla religiosa; según el informe** , *de tasación del MOPC (Arq Francisco Servin, Arq.roque Fleitas, fojas(66 al 75) del 31 de mayo de 2012. A fojas; 76 al 84 del informe del Ing. Agr. Dario Clemote y del funcionario Marcial Garcete del 11 de junio del 2012 y el informe que confirman esta justificación.* ***inc.*** **h)** *previa tasación por órganos competentes, se acepte la adquisición de bienes, la ejecución de obras o la prestación de servicios a título de dación en pago, a favor del Estado Paraguayo, siempre que se observen los principios generales establecidos en el Art. 4° de la presente Ley.* Se cuenta con la Tasación Oficial del departamento de Avalúo oficial del de MOPC *(fojas 66 al 75 del 31 de mayo de 2012)* ***inc.*** **h)** *previa tasación por órganos competentes, se acepte la adquisición de bienes, la ejecución de obras o la prestación de servicios a título de dación en pago, a favor del Estado Paraguayo, siempre que se observen los principios generales establecidos en el Art. 4° de la presente Ley.* Se cuenta con la Tasación Oficial del departamento de Avalúo oficial del de MOPC *(fojas 66 al 75 del 31 de mayo de 2012).*

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 Articulo 16".

En concordancia con el Art. 33 y con los incisos antes indicados se hallan los artículos 70° punto 3 y 73°, 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 1365/2011 Por la cual se deroga la Resolución DNCP Nº 432 del 23 de marzo de 2009; se aprueba la nueva Carta Estándar de Invitación para Adquisición de Inmuebles; La pro forma de contrato de Compraventa de Inmueble, y se establece el uso obligatorio de los mismos en los procesos de contratación por la vía de la Excepción, regidos por la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

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.

Así mismo tenemos el Plan Estratégico Económico y Social PEES 2008-2013, dentro del mismo se han establecido 8 pilares estratégicos siendo uno de ellos el de *Realizar una reforma agraria integral con reactivación de la agricultura familiar*, enmarcándose así mismo dentro de dicho pilar las acciones y medidas para el logro de los objetivos siendo uno de ellos la de *regularizar progresivamente la tenencia de la tierra y mejorar el sistema de registro de la propiedad.*

Ing. Agr. Carlos Aníbal Romero Roa
Director General - U.O.C.
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443306/ 494890
Asunción - Paraguay

4.- CONCLUSION Y RECOMENDACION:

En atención al dictamen emitido por el Abogado Pedro Alvarenga, considerando los autos obrantes en el Expediente Administrativo 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 24.19/04 "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), g) y h)** del referido cuerpo legal y en concordancia con éstos se halla lo establecido en el Decreto No. 21909/03 modificado por el Decreto 5174/05 en los artículos 70° y 73°, por todo lo expuesto y que se hallan probadamente sustentados y fundados los argumentos en relación a los supuestos indicados en los referidos incisos, ***POR TANTO*** es opinión del responsable de la Unidad Operativa de Contrataciones del INDERT **sugerir 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: MYRIAN NORA JULIAN VDA. DE RIVAROLA Y OTROS Expediente Nº 5155/11 Descripción, según Avaluación de Ministerio de Obras Públicas.-					
Finca	Padrón	Lugar	Superficie	Distrito	Departamento
2404	3358	Yuty	377 has	Yuty	Caazapá
Total de la superficie			**377 has**		

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 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, salvo mejor parecer de la máxima autoridad de la institución.

Asunción, 26 de setiembre de 2012

ING. AGR. CARLOS ROMERO ROA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443306/ 494890
Asunción - Paraguay