San Lorenzo, 26 de junio de 2024

DICTAMEN DOC/DAL N° 25/2024

REFERENCIA: *PRIMERA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO N° 02/2023 "PARA ASIENTO DE OFICINAS ZONALES DEL SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL (SENACSA) – PLURIANUAL" - ID N° 421.786.*

1.- OBJETO DEL DICTAMEN.

Emitir fundamentos para la autorización y primera renovación de los contratos del llamado a Locación de Inmuebles Determinado N° 02/2023 "PARA ASIENTO DE OFICINAS ZONALES DEL SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL (SENACSA) - PLURIANUAL" - ID N° 421.786, en las siguientes localidades conforme al siguiente detalle:

N°	DEPARTAMENTO	DISTRITO/CIUDAD	DESTINO
1	ITAPÚA	FRAM	SECRETARÍA
2	CAAGUAZÚ	SIMÓN BOLÍVAR	SECRETARÍA
3	PARAGUARÍ	CARAPEGUÁ	UNIDAD ZONAL
4	CAAZAPÁ	SAN JUAN NEPOMUCENO	UNIDAD ZONAL
5	GUAIRÁ	INDEPENDENCIA	SECRETARÍA

2.- DISPOSICIONES NORMATIVAS Y DOCUMENTOS VERIFICADOS.

- Ley N° 2426/2004 *"Que crea el Servicio Nacional de Calidad y Salud Animal (SENACSA)"*.
- Ley N° 2051/2003 *"De Contrataciones Públicas"*.
- Decreto N° 2992/2019 *"Por el cual se reglamenta la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", y su modificatoria la Ley N° 3439/2007"*.
- Resolución DNCP N° 4441/2021 *"Por la cual se reglamentan los procedimientos para la locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021"*.
- Los memorándums DIGESIT N° 156, 181, 183, 186 y 204/2024, de fechas 05 y 28 de mayo de 2024, 14 de junio respectivamente, emitidos por la Dirección General de Sanidad Animal, Identidad y Trazabilidad (DIGESIT) del SENACSA.
- Memorándums DGA N° 111, 111B de fechas 06 y 20 de junio de 2024, emitido por el Departamento de Gestión de Adquisiciones.
- Antecedentes que acreditan la propiedad y derechos al uso y goce de los inmuebles, los cuales se detallarán pormenorizadamente más adelante identificando cada localidad.

Abg. Nidia Adriana Orrego O.
Jefa Interi. Dpto. de Asuntos Legales
Dirección Operativa de Contrataciones

Lic. Damaris Ocampo Bykov
Directora Operativa de Contrataciones

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL
CIENCIAS VETERINARIAS N° 265 CASI RUTA MCAL. ESTIGARRIBIA KM 10,5
Casilla de Correo: CAPY – 1101 – 1110 CAMPUS UNA - 2169
SAN LORENZO – PARAGUAY
Teléfono: + 595 21 729 0015
Correo Electrónico: info@senacsa.gov.py
Sitio Web: www.senacsa.gov.py

3.- <u>CONTEXTUALIZACIÓN</u>.

El Servicio Nacional de Calidad y Salud Animal tiene como misión *"Apoyar la política pecuaria nacional contribuyendo al incremento de los niveles de competitividad, sostenibilidad, y equidad, mediante el fomento del desarrollo de la productividad a través de la protección, manutención y mejoramiento de la sanidad animal y de la calidad e inocuidad de los productos y subproductos de origen animal"*, siendo sus objetivos estratégicos, entre otros: "Prevenir, controlar y erradicar enfermedades y plagas de los animales" y "Registrar y fiscalizar a los establecimientos ganaderos e industriales, los productos, subproductos de origen animal, los alimentos e insumos de uso veterinario". Es, conforme lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 2426/04, el organismo nacional *"… responsable de la elaboración, reglamentación, coordinación, ejecución y fiscalización de la política y gestión nacional de calidad y salud animal…"* (sic), por ende, de acuerdo al artículo 8°, una de sus funciones es *"x) organizar e implementar puestos de control en puertos, aeropuertos, puntos de ingreso y otros que la Institución considere pertinentes"*.

Por la naturaleza de las funciones y objetivos, el SENACSA recurre a la instalación de establecimientos en todo el territorio nacional para asiento de oficina y/o vivienda de las coordinaciones de áreas, Unidades Zonales, Secretarías, Puestos de Control de tránsito de animales, entre otros, principalmente con motivos para la erradicación de la fiebre aftosa con régimen de vacunación y, viendo la necesidad de contar con vigilancia sanitaria permanente, utiliza recintos arrendados para los funcionarios de la Institución, las cuales se encuentran ubicadas en puntos estratégicos que son adecuados por ciertos requerimientos exigidos para el efecto, tales como: a) infraestructura y dimensiones acordes a las exigencias requeridas para el buen desarrollo de las distintas actividades programadas; b) ubicación de los locales, de fácil acceso vehicular para agilizar los trámites a ganaderos que usufructúan nuestros servicios (Municipales, Bancos, Cooperativas y demás entidades Públicas); y c) contar con provisión de los servicios básicos (energía eléctrica, agua potable).

Es en ese sentido que esta Entidad selecciona los inmuebles que mejor se adecuen a las finalidades establecidas para cada zona, y, en condición de locatario, ha instalado una oficina/vivienda para asiento de dos (2) Unidades Zonales y tres (3) Secretarías, conforme al llamado de Locación de Inmuebles Determinado Nº 02/2023 - ID N° 421.786, cuyas vigencias finalizan el 30 de junio de 2024.

Con la finalidad de mantener el funcionamiento de las actividades administrativas y sanitarias del SENACSA en las localidades de Fram, Simón Bolívar, Carapeguá, San Juan Nepomuceno y Guairá, a través de los Memorándums DIGESIT N° 156 , 181, 183, 186 y 204/2024, de la Dirección General de Sanidad Animal, Identidad y Trazabilidad (DIGESIT), se remiten las documentaciones respaldatorias para proseguir con los trámites correspondientes para la renovación de locación de los inmuebles determinado y a ser destinados para asiento de oficinas/viviendas de las Unidad Zonales y Secretarías en dichas ciudades.

Las renovaciones serán concretadas en idénticas condiciones estipuladas inicialmente en cada contrato respectivo, con una vigencia de dieciocho (18) meses a partir del 01 de julio de 2024. De manera a acreditar que los propietarios de los inmuebles cuentan con suficiente derecho al uso y goce temporal se emiten las siguientes justificaciones:

Abg. Nidia Adriana Orrego O.
Jefa Interi. Dpto. de Asuntos Legales
Dirección Operativa de Contrataciones

Lic. Dámaris Ocampo Bykov
Directora Operativa de Contrataciones

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL
CIENCIAS VETERINARIAS N° 265 CASI RUTA MCAL. ESTIGARRIBIA KM 10,5
Casilla de Correo: CAPY – 1101 – 1110 CAMPUS UNA - 2169
SAN LORENZO – PARAGUAY
Teléfono: + 595 21 729 0015
Correo Electrónico: info@senacsa.gov.py
Sitio Web: www.senacsa.gov.py

a) **SECRETARÍA DE FRAM:** El inmueble seleccionado se encuentra situado en la calle Paraguarí casi Perú del distrito de Fram, Departamento de Itapúa, individualizado con la Cuenta Corriente Catastral N° 23-0031-10, Matrícula N° H09/5555, y una superficie total de 450 m². El valor mensual del canon asciende a la suma de guaraníes dos millones (Gs. 2.000.000.-), los gastos de pago de los servicios básicos incluyen el canon mensual del alquiler. No adeuda impuesto inmobiliario por el año 2024 conforme Comprobante de Ingreso N° 111732 expedido por la Municipalidad de Fram, con RUC N° 80015647-1, en fecha 01/02/2024. El señor **Marcelo Arnaldo Araujo Corvalán**, con C.I.C. N° 2.859.719, es el propietario del inmueble conforme a la Escritura Pública N° 29 de fecha 20/06/2012, pasada por ante la Notaria y Escribana Martha Maidana de Cantero (Registro N° 220), y el Informe de Condiciones de Dominio N° 13740372 con fecha de proceso 07/05/2024, que a su vez acredita que sobre dicho inmueble no recae restricción de dominio, medida cautelar, gravamen u otros derechos reales; el mismo no se halla dentro de la prohibición o limitación para contratar con el Estado enmarcada en el inciso b), Artículo 40, de la Ley N° 2051/03, modificada y ampliada por la Ley N° 6716/21; por tanto, goza de plena capacidad para arrendar y suscribir contrato con la Institución.

b) **SECRETARÍA DE SIMÓN BOLÍVAR:** El inmueble seleccionado se encuentra situado en la calle Gral. Elizardo Aquino del distrito de Simón Bolívar, Departamento de Caaguazú, individualizado con el Padrón N° 682, Matrícula N° F22/499 y una superficie total de 800 m². El valor mensual del canon asciende a la suma de guaraníes un millón quinientos mil (Gs. 1.500.000.-), y los gastos de pago de los servicios básicos de Ande queda a cargo de la Institución. No adeuda impuesto inmobiliario por el año 2024 conforme Comprobante de Ingreso N° 025981 expedido por la Municipalidad de Simón Bolívar, con RUC N° 80015840-7, en fecha 22/04/2024. La señora **Carmen Teodolina Romero de Godoy**, con C.I.C. N° 4.395.857, es la propietaria del inmueble conforme a la Escritura Pública N° 140 de fecha 17/10/2011, pasada por ante la Notaria y Escribana Maura C. Soto de Sanabria (Registro N° 219), y el Informe de Condiciones de Dominio N° 13762110 con fecha de proceso 28/05/2024, que a su vez acredita que sobre dicho inmueble no recae restricción de dominio, medida cautelar, gravamen u otros derechos reales; la misma no se halla dentro de la prohibición o limitación para contratar con el Estado enmarcada en el inciso b), Artículo 40, de la Ley N° 2051/03, modificada y ampliada por la Ley N° 6716/21; por tanto, goza de plena capacidad para arrendar y suscribir contrato con la Institución.

c) **UNIDAD ZONAL DE CARAPEGUÁ:** El inmueble seleccionado se encuentra situado en la calle Mariscal Estigarribia del distrito de Carapeguá, Departamento de Paraguarí, individualizado con la Cuenta Corriente Catastral N° 25-0056-32, Finca N° 1773 y una superficie total de 207,08 m². El valor mensual del canon asciende a la suma de guaraníes dos millones seiscientos mil (Gs. 2.600.000.-), y los gastos de pago de los servicios básicos de Ande y Agua Potable queda a cargo de la Institución. No adeuda impuesto inmobiliario por el año 2024 conforme Comprobante de Ingreso N° 001-001-0075353 expedido por la Municipalidad de Carapeguá, con RUC N° 80006752-5, en fecha 25/04/2024. El señor **Francisco Crispín Rodríguez Lezcano**, con C.I.C. N° 458.747, es el propietario del inmueble conforme a la Escritura Pública N° 230 de fecha 01/10/2001,

Abg. Nidia Adriana Orrego O.
Jefa Inter. Opto. de Asuntos Legales
Dirección Operativa de Contrataciones

Lic. Dámaris Ocampo Bykov
Directora Operativa de Contrataciones

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL
CIENCIAS VETERINARIAS N° 265 CASI RUTA MCAL. ESTIGARRIBIA KM 10,5
Casilla de Correo: CAPY – 1101 – 1110 CAMPUS UNA - 2169
SAN LORENZO – PARAGUAY
Teléfono: + 595 21 729 0015
Correo Electrónico: info@senacsa.gov.py
Sitio Web: www.senacsa.gov.py

pasada por ante el Notario y Escribano Joaquín Matto López (Registro N° 199), y el Informe de Condiciones de Dominio N° 13161725 con fecha de proceso 29/05/2024, que a su vez acredita que sobre dicho inmueble no recae restricción de dominio, medida cautelar, gravamen u otros derechos reales; el mismo no se halla dentro de la prohibición o limitación para contratar con el Estado enmarcada en el inciso b), Artículo 40, de la Ley N° 2051/03, modificada y ampliada por la Ley N° 6716/21; por tanto, goza de plena capacidad para arrendar y suscribir contrato con la Institución.

d) **UNIDAD ZONAL DE SAN JUAN NEPOMUCENO:** El inmueble seleccionado se encuentra situado en la calle 12 de octubre N° 390 del distrito de San Juan Nepomuceno, Departamento de Caazapá, individualizado con la Cuenta Corriente Catastral N° 22-0024-05, Finca N° 6102 y una superficie total de 300 m². El valor mensual del canon asciende a la suma de guaraníes un millón cincuenta mil (Gs. 1.050.000.-), los gastos de pago de servicios básicos de Ande queda a cargo de la Institución. No adeuda impuesto inmobiliario por el año 2024 conforme Comprobante de Ingreso N° 0104310 expedido por la Municipalidad de San Juan Nepomuceno, con RUC N° 80022453-1, en fecha 17/04/2024. La señora **Lizza Soledad Santacruz Benítez**, con C.I.C. N° 3.446.733, es la propietaria del inmueble conforme a la Escritura Pública N° 35 de fecha 22/07/2010, pasada por ante la Notaria y Escribana Elida Fernández Leiva (Registro N° 1146), y el Informe de Condiciones de Dominio N° 13743784 con fecha de proceso 22/05/2024, que a su vez acredita que sobre dicho inmueble no recae restricción de dominio, medida cautelar, gravamen u otros derechos reales; la misma no se halla dentro de la prohibición o limitación para contratar con el Estado enmarcada en el inciso b), Artículo 40, de la Ley N° 2051/03, modificada y ampliada por la Ley N° 6716/21; por tanto, goza de plena capacidad para arrendar y suscribir contrato con la Institución.

e) **SECRETARÍA INDEPENDENCIA:** El inmueble seleccionado se encuentra situado en la Planta Urbana del distrito de Independencia, Departamento de Guairá, individualizado con la Finca N° 3095 y una superficie total de 420 m². El valor mensual del canon asciende a la suma de guaraníes dos millones cien mil (Gs. 2.100.000.-), y los gastos de pago de servicios básicos de Ande y Agua Potable queda a cargo de la Institución. No adeuda impuesto inmobiliario por el año 2024 conforme Comprobante de Ingreso N° 0203687 expedido por la Municipalidad de Independencia, con RUC N° 80024184-3, en fecha 29/04/2024. La señora **Cornelia Birgitt Spitzer Klumpp**, con C.I.C. N° 2.151.256, y el Señor **Claudio Edgar Spitzer Klumpp**, con C.I.C. N° 2.151.257, son los propietarios del inmueble conforme a la Escritura Pública N° 212 de fecha 31/12/2010, pasada por ante la Notaria y Escribana Teresa de Jesús García (Registro N° 823), y el Informe de Condiciones de Dominio N° 13797720 con fecha de proceso 21/06/2024 que a su vez acredita que sobre dicho inmueble no recae restricción de dominio, medida cautelar, gravamen u otros derechos reales; uno de los titulares ha otorgado un "Poder Especial" a favor de la señora **Cornelia Birgitt Spitzer Klumpp,** con C.I.C. N° 2.151.256 para administrar, dar en locación y realizar los cobros correspondientes con relación al inmueble; los mismos no se hallan dentro de la prohibición o limitación para contratar con el Estado enmarcada en el inciso b), Artículo 40, de la Ley N° 2051/03, modificada y ampliada por la Ley N° 6716/21; por tanto, gozan de plena capacidad para arrendar y suscribir contrato con la Institución.

Abg. Nidia Adriana Orrego O.
Jefe Inter. Dpto. de Asuntos Legales
Dirección Operativa de Contrataciones

Lic. Dámaris Ocampo Bykov
Directora Operativa de Contrataciones

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL
CIENCIAS VETERINARIAS N° 265 CASI RUTA MCAL. ESTIGARRIBIA KM 10,5
Casilla de Correo: CAPY – 1101 – 1110 CAMPUS UNA - 2169
SAN LORENZO – PARAGUAY
Teléfono: + 595 21 729 0015
Correo Electrónico: info@senacsa.gov.py
Sitio Web: www.senacsa.gov.py

4.- <u>ANÁLISIS.</u>

La Ley N° 2051/03 en su Sección Tercera *"De la Locación de Bienes Inmuebles"*, Artículo 44 dispone lo siguiente: *"DISPOSICIONES GENERALES. 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"*, seguidamente en el Artículo 47, "Renovación de los Contratos", se señala que: *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos"*.

En concordancia dicho cuerpo legal, el Artículo 98 del Decreto N° 2992/19, dice: *"Locación de inmuebles. En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato.*

Como reglamentación de las citadas normas, la Resolución DNCP N° 4441/2021 en su Artículo 2° establece: *"**Clasificación**. La locación de inmuebles podrá realizarse a través de los siguientes procedimientos: a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales…"*; el Artículo 7° de dicha resolución detalla las directrices a tener en cuenta para elaborar el dictamen que fundamente la selección, por su parte, el Artículo 20 menciona: *"Renovación de contrato. El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda"*.

Por Decreto del Poder Ejecutivo N° 9584/2023 de fecha 29 de junio de 2023, se dispuso el reajuste del jornal mínimo diario el monto de Gs. 103.091.- que rige a partir del 1 de julio de 2023 y a la fecha se encuentra vigente, el cual multiplicado por 1000 resulta Gs. 103.091.000.-. Los valores mensuales de los cánones para los arrendamientos en cuestión no exceden el valor de los mil jornales y, por ende, el procedimiento de locación aplicado al presente llamado se ajusta a una adjudicación directa y a la clasificación "Inmueble Determinado".

De acuerdo a lo informado por los responsables de la dependencia requirente, se ha realizado la visita a los inmuebles constatando que las propiedades cuentan con los documentos necesarios para ser arrendados, así como las infraestructuras y dimensiones son acordes a las exigencias requeridas para el buen desarrollo de las distintas actividades programadas por las unidades del SENACSA instaladas, y las ubicaciones son de fácil acceso vehicular para agilizar los trámites de usuarios de los servicios prestados por la Entidad.

Abg. Nidia Mariana Orrego O.
Jefa Interv. Dpto. de Asuntos Legales
Dirección Operativa de Contrataciones

Lic. Dámaris Ocampo Bykov
Directora Operativa de Contrataciones

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL
CIENCIAS VETERINARIAS N° 265 CASI RUTA MCAL. ESTIGARRIBIA KM 10,5
Casilla de Correo: CAPY – 1101 – 1110 CAMPUS UNA - 2169
SAN LORENZO – PARAGUAY
Teléfono: + 595 21 729 0015
Correo Electrónico: info@senacsa.gov.py
Sitio Web: www.senacsa.gov.py

En atención de que el procedimiento de renovación tendrá inicio a partir del 01 de julio de 2024 hasta el 31 diciembre de 2025, la disponibilidad presupuestaria se encuentra sujeta a la aprobación de la Ley del Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2025.

5.- <u>CONCLUSIONES.</u>

Que, en mérito a las razones fácticas y jurídicas expuestas precedentemente, existe fundamento legal y reglamentario para la autorización, vía Resolución de la Máxima Autoridad Institucional, del procedimiento de la primera renovación de la Locación de Inmuebles Determinado Nº 02/2023 *"Para asiento de Oficinas Zonales del Servicio Nacional de Calidad y Salud Animal (SENACSA) - Plurianual"* - ID N° 421.786, en las localidades de Fram (Departamento de Itapúa), Simón Bolívar (Departamento de Caaguazú), Carapeguá (Paraguarí), San Juan Nepomuceno (Departamento de Caazapá) e Independencia (Departamento de Guairá).

El presente Dictamen contiene los recaudos requeridos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, es de nuestro parecer que se cumplen íntegramente con las condiciones establecidas y no existen impedimentos legales para proseguir con los trámites administrativos pertinentes para que el SENACSA pueda cumplir con los compromisos, objetivos y funciones instituidas en su Carta Orgánica.

ES NUESTRO DICTAMEN. -

Abg. Nidia Adriana Orrego O.
Jefa Interina
Dpto. Asuntos Legales - D.O.C

Lic. Dámaris Ocampo Bykov
Directora
Dirección Operativa de Contrataciones

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SALUD ANIMAL
CIENCIAS VETERINARIAS N° 265 CASI RUTA MCAL. ESTIGARRIBIA KM 10,5
Casilla de Correo: CAPY – 1101 – 1110 CAMPUS UNA - 2169
SAN LORENZO – PARAGUAY
Teléfono: + 595 21 729 0015
Correo Electrónico: info@senacsa.gov.py
Sitio Web: www.senacsa.gov.py