DICTAMEN UOC No. 08/2018

Referencia: Renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles para "Oficinas Administrativas en el Interior del País 2018/2019" - Plurianual.

ANTECEDENTES

Conforme Memorando remitido por el Lic. Oscar Amarilla; Gerente de Colonias y Tenencias, donde solicita la renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles para las Oficinas Administrativas en el Interior del País.

Por consiguiente esta Unidad Operativa procede a la renovación de los Contratos de Locación de Inmuebles, para las Oficinas Administrativas de las Agencias Descentralizadas y Direcciones Departamentales en los diferentes distritos y departamentos de la república del Paraguay.

CONSIDERACIONES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con los inmuebles para el asiento de oficinas administrativas en los diferentes Distritos y Departamentos de la República del Paraguay de tal manera a desarrollar funciones inherentes a cada unidad administrativa, en pos al cumplimiento de los fines y objetivos de la institución en el marco de los Ejercicios Fiscales 2018/2019.

Es importante indicar que la institución viene disponiendo de los inmuebles desde hace varios años contrato mediante, con los propietarios de los mismos.

Conforme se pudo apreciar en el Memo referido con anterioridad y en la planilla adjunta, que el canon mensual individual de cada 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 Colonias y Tenencias.

ASPECTO LEGAL

Considerase lo establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Publicas" 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 publica; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa"*

La Resolución DNCP N° 1494/18 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, DE CONTRATACIONES PUBLICA, Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N°458/2012 "*, en su Art. 1° 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. 4°..., 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:

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
INDERT
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Víctor Fernández Arrúa
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

- 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.

FUNDAMENTACION DE LA CONTRATACION

Conforme al MEMORANDUM y a la PROPUESTA, señalados en el apartado *ANTECEDENTES*, se han sugerido estos inmuebles considerando los siguientes aspectos:

- ✓ La cercanía al centro urbano de la localidad, la que permite desplazarse con mayor comodidad, convirtiéndose así en una gran opción para los colonos, distintos grupos de interés y funcionarios que trabajan en este punto, es decir fácil acceso para todo público.
- ✓ 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 cada 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, readecuamiento de instalaciones, equipamientos, mobiliarios, conllevarían gastos innecesarios en atención a que el INDERT viene arrendando este inmueble por varios años. Es decir, en la actualidad se encuentra asentada las oficinas administrativas funcionando correctamente.
- ✓ En las localidades mencionadas, las locaciones se seguirán realizando hasta tanto el INDERT pueda adquirir una propiedad y posteriormente construir una agencia regional.
- ✓ Ante la eventualidad de que los contratos indicados serán renovados, y que los locadores han solicitado reajuste del precio de arrendamiento; este hecho ha motivado un incremento en los cánones mensuales los cuales fueron pactados entre las partes de conformidad a lo establecido en Art. 46 de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, estipulado en la *Clausula Quinta* de los contratos principales Nros. 37, 39 y 40 del año 2017.

POR TANTO, podemos precisar que el inmueble objeto de esta contratación satisface los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de las autoridades (Agente Departamental y Regional) en cuanto a la ubicación, infraestructura, instalaciones, atendiendo a los fines de nuestra institución, optando así por las ofertas 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 de Presidencia la autorización para la **"RENOVACION DE LOS CONTRATOS DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN EL INTERIOR DEL PAIS 2018/2019 – PLURIANUAL** y la suscripción de

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
INDERT
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Victor Fernández Arrúa
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

los contratos, en observancia a lo establecido en la Ley N° 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP N° 1494/18. Conforme a la siguiente planilla:

Ítems	R.U.C.	Descripción		Departamento	Cantidad de Meses	Descripción de los Meses	Canon Mensual	TOTAL
		Propietario	Localidad					
1	2030762-4	Jacinto Vargas Britez	Alto Vera	Itapua	9	Octubre/2018 a Junio/2019	1.250.000	11.250.000
2	1245527-0	Ramón Arevalos Casco	Tavai	Caazapa	9	Octubre/2018 a Junio/2019	1.850.000	16.650.000
3	400573-2	Ninfa Bogado de Cubilla	Yaguaron	Paraguari	9	Octubre/2018 a Junio/2019	1.050.000	9.450.000
TOTAL								37.350.000

Es mi dictamen, salvo mejor parecer de la máxima autoridad de la institución.

Asunción, 24 de setiembre de 2018.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
INDERT
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

VICTOR FERNANDEZ ARRUA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

Tacuary 276 esq/ Mcal Estigarribia - Telefono: +59521 439 5000 - Asunción - Paraguay
www.indert.gov.py
Facebook/indert.com.py