San Lorenzo, 11 de Marzo de de 2019.-

DICTAMEN INFONA UOC Nº 01/2019

Esta Unidad Operativa de Contrataciones, con el objeto de acreditar los criterios para la Renovación de Contratos de Locación, en base a las Providencias INFONA/DGOR N° 244/2019, 273/2019, 344/2019, 396/2019, 428/2019, 441/2019 y 997/2019, en los cuales solicitan la renovación de locación de las distintas Oficinas Regionales del INFONA; y considerando lo establecido en el Art. 47° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", que textualmente, expresa lo siguiente ***"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 Art. 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos"***; y en los Art. 8° y 9° de la Resolución DNCP N° 1494/2018 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012, procede a realizar el análisis para determinar la viabilidad de las circunstancias dadas en relación a los criterios a contemplarse establecidos en el inc b) del Art. 6° de la Resolución DNCP N° 1494/2018.-

En tal sentido se ha procedido al estudio y fundamentación de la necesidad, los costos y los beneficios de la renovación de la contratación de alquiler del inmueble que volverá a ser usufructuado, considerando los siguientes puntos:

- **EXPRESA MENCIÓN DE LOS MOTIVOS POR LOS CUALES EL INMUEBLE SELECCIONADO ES EL ÚNICO QUE PUEDE SATISFACER ADECUADAMENTE LOS REQUERIMIENTOS DE LA CONVOCANTE:** La necesidad surge a partir de la distribución de las distintas Oficinas Regionales a los largo del territorio nacional. Los inmuebles, objetos de la presente locación se encuentran ubicados en lugares estratégicos que facilitan su accesibilidad física y para la provisión de internet, a fin de realizar gestiones on líne con la administración Central ubicada en San Lorenzo. Las oficinas se encuentran equipadas y funcionando, para lo cual no implicaría ningún gasto como sería en el caso de contratar otro inmueble.

- **RELACION COSTO – BENEFICIO, DE SEGUIR ALQUILANDO CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR:**
  - Oficina Regional de Cordillera: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.500.000.- (Guaraníes: Dos Millones, Quinientos Mil.-), por un periodo de 6 (seis) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 15.000.000.- (Guaraníes: Quince Millones). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

  - Oficina Regional de Itapúa: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.500.000.- (Guaraníes: Dos Millones, Quinientos Mil.-), por un periodo de 12 (doce) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 30.000.000.- (Guaraníes: Treinta Millones). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE

BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

- Oficina Regional de San Pedro Sur: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.100.000.- (Guaraníes: Dos Millones, Cien Mil.-), por un periodo de 12 (doce) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 25.200.000.- (Guaraníes: Veinticinco Millones, Doscientos Mil.). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

- Oficina Regional de Guairá: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.000.000.- (Guaraníes: Dos Millones.-), por un periodo de 12 (doce) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 24.000.000.- (Guaraníes: Veinticuatro Millones.). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

- Oficina Regional de Presidente Hayes: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.500.000.- (Guaraníes: Dos Millones, Quinientos Mil.-), por un periodo de 12 (doce) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 30.000.000.- (Guaraníes: Treinta Millones). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

- Oficina Regional de Curuguaty: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.000.000.- (Guaraníes: Dos Millones.-), por un periodo de 12 (doce) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 24.000.000.- (Guaraníes: Veinticuatro Millones.). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada

estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

- Oficina Regional de Coronel Oviedo: el costo mensual de alquiler del inmueble es de Gs.: 2.250.000.- (Guaraníes: Dos Millones, Doscientos Cincuenta Mil.-), por un periodo de 6 (seis) meses, por lo que asciende a la suma de Gs.: 13.500.000.- (Guaraníes: Trece Millones, Quinientos Mil.). El precio de adquisición de un inmueble edificado, tazado en la zona, que reúna los requisitos mínimos para el funcionamiento de la Oficina Regional, supera considerablemente el monto presupuestado para el arrendamiento del inmueble, a más de no contar con fondos en el Grupo de Objeto de Gasto 510 "ADQUISICION DE BIENES", por lo que, resulta imposible la adquisición del mismo. En cuanto a los requisitos mínimos para el destino a ser empleado, cuenta con la capacidad, las características y la superficie necesarias para el optimo funcionamiento de la Oficina Regional, en lo referente a la ubicación, la misma está situada estratégicamente en un punto mayoritario de tránsito de productos de forestales, lo cual facilita el control y fiscalización de los mismos, en la zona correspondiente a la Oficina Regional pertinente.-

- **ANTECEDENTES DE LA LOCACION DE INMUEBLE.**

Actualmente, estas Oficinas Regionales cuentan con contratos suscriptos, autorizados por Resolución INFONA N° 264/2018 del 04 de abril de 2018, conforme al siguiente detalle:

ITEM	OFICINA REGIONAL	PROPIETARIO	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	MONTO TOTAL
1	O.R. PRESIDENTE HAYES	LORENZO SANCHEZ	2.500.000	12	30.000.000
2	O.R. SAN PEDRO SUR	ROBERTO JARA MELO	2.100.000	12	25.200.000
3	O.R. DE GUAIRÁ	SIMON BENITEZ	2.000.000	12	24.000.000
4	O.R. CORONEL OVIEO	FRANCISCO FERNANDEZ	2.250.000	12	27.000.000
5	O.R. DE CORDILLERA	HUGO SANCHEZ GINI	2.500.000	12	30.000.000
6	O.R. CURUGUATY	ACOSTA PORTILLA	2.000.000	12	24.000.000
7	O.R. ITAPUA	ANA SOLTYZ	2.500.000	12	30.000.000

Conforme a la cláusula quinta de los contratos de estas Oficinas Regionales, todas tienen una vigencia de 12 meses a partir de la suscripción y fueron suscriptas el 05 de abril de 2018, siendo su culminación el 04 de abril de 2019.-

- **RENOVACION CONFORME APROBACION DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OFICINAS REGIONALES.**

De acuerdo a la conformidad de la Dirección General de Oficinas Regionales, se solicita la renovación de los contratos, a partir del 05 de abril de 2019, conforme al siguiente detalle:

ITEM	OFICINA REGIONAL	PROPIETARIO	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	MONTO TOTAL
1	O.R. DE CORDILLERA	HUGO SANCHEZ GINI	2.500.000	6	15.000.000
2	O.R. ITAPUA	ANA SOLTYZ	2.500.000	12	30.000.000
3	O.R. SAN PEDRO SUR	ROBERTO JARA MELO	2.100.000	12	25.200.000
4	O.R. DE GUAIRÁ	SIMON BENITEZ	2.000.000	12	24.000.000
5	O.R. PRESIDENTE HAYES	LORENZO SANCHEZ	2.500.000	12	30.000.000
6	O.R. CURUGUATY	ACOSTA PORTILLA	2.000.000	12	24.000.000
7	O.R. CORONEL OVIEDO	FRANCISCO FERNANDEZ	2.250.000	6	13.500.000

Se cuenta con la conformidad de los propietarios de los inmuebles y con disponibilidad presupuestaria documentada en los Certificados de Disponibilidad Presupuestaria de Renovación N° 060, 061, 062, 063, 064, 065 y 066/2019.-

- **MODIFICACION CLAUSULA FORMA DE PAGO.**

Asimismo, y en atención a lo dispuesto en el Art. 9 de la Resolución DNCP N° 1494/2018, se solicita la modificación de la forma de pago establecida en los contratos anteriores, cuya propuesta seria la de abonar en forma adelantada por cada Ejercicio Fiscal el monto correspondiente a cada año; esto se fundamenta en lo siguiente:

- Sería una condición ventajosa para la Institución en razón de la simplificación de trámites administrativos en el proceso del pago, ateniendo a la cantidad significativa de Oficinas Regionales que existen y así se evitaría el inconveniente de la presentación en fecha de las facturas correspondientes a cada una, puesto que normalmente se remiten por courrier y no llegan a tiempo para la obligación y el pago.
- Siendo un servicio cuya decisión y necesidad de contratar es más prerrogativa de la Institución, que del propietario del inmueble, no se estaría arriesgando a la entidad a un pago por un servicio que no estaría utilizando durante el lapso del tiempo de vigencia del contrato.

Es importante recalcar la difícil situación en la que normalmente se encuentran las Oficinas Regionales para conseguir los inmuebles para alquilar, cuando se trata de realizarlo con una Entidad del Estado, y más aún al tratarse del interior del país, amén de las diferencias que existen entre alquilar a un privado, los cuales serían los documentos que deben presentar, estar al día en sus impuestos y el plazo para el pago de los cánones; motivo por el cual y a fin de preservar los alquileres que tenemos, nos vimos en la necesidad de otorgar alguna ventaja a los propietarios de los inmuebles, puesto que buscar otro lugar y realizar una mudanza siempre ocasiona inconvenientes de papeleos y gastos a la Institución. Asimismo, mencionamos que hemos llegado a este acuerdo con algunos propietarios que ya no deseaban seguir alquilando sus inmuebles, por el tiempo que ocasiona el pago de los mismos, teniendo en cuenta de que habitan en el interior del país y las gestiones deben realizarse en la oficina central de la Institución.

Por consiguiente, consideramos que la modificación de pago estaría siendo una ventaja para la Institución y para el propietario del inmueble, por lo cual solicitamos autorización para proceder a dicha modificación en los contratos.

- **CONCLUSION.**

Por todo lo expuesto anteriormente, esta Unidad Operativa de Contrataciones acredita las circunstancias y los criterios aplicables a la Renovación de Contrato, de conformidad a lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 1494/2018 y eleva a consideración de la Sra. Presidenta, la solicitud de renovación de locación de inmuebles, en las condiciones mencionadas en este Dictamen, conforme al siguiente detalle:

ITEM	OFICINA REGIONAL	PERIODO	PROPIETARIO	CANON MENSUAL	CANTIDAD DE MESES	MONTO TOTAL
1	O.R. DE CORDILLERA	A partir del 05 de abril de 2019	HUGO SANCHEZ GINI	2.500.000	6	15.000.000
2	O.R. ITAPUA	A partir del 05 de abril de 2019	ANA SOLTYZ	2.500.000	12	30.000.000
3	O.R. SAN PEDRO SUR	A partir del 05 de abril de 2019	ROBERTO JARA MELO	2.100.000	12	25.200.000
4	O.R. DE GUAIRÁ	A partir del 05 de abril de 2019	SIMON BENITEZ	2.000.000	12	24.000.000

5	O.R. PRESIDENTE HAYES	A partir del 05 de abril de 2019	LORENZO SANCHEZ	2.500.000	12	30.000.000
6	O.R. CURUGUATY	A partir del 05 de abril de 2019	ACOSTA PORTILLA	2.000.000	12	24.000.000
7	O.R. CORONEL OVIEDO	A partir del 05 de abril de 2019	FRANCISCO FERNANDEZ	2.250.000	6	13.500.000

.....

MARIELA ZÁRATE DE LÓPEZ
Dirección Operativa de Contrataciones

INSTITUTO FORESTAL NACIONAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
REPÚBLICA DEL PARAGUAY