Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN UOC
JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS

1. ANTECEDENTES:
Expediente N° 3603/2008.
Recurrente: COMISION VECINAL S/TIERRA KA'AGUY POTY

2. CONSIDERACIONES:
Visto, la presentación obrante en el Expte. Nº 3603/2008 caratulado COMISION VECINAL S/TIERRA KA'AGUY POTY y el procedimiento para la Contratación por la Vía de la Excepción N° 04/20 "Adquisición de Tierras – distrito de Tacuati – Departamento de San Pedro" – ID 387.820.

3.- MARCO LEGAL:
Ley 1863/02 Que Establece el Estatuto Agrario Titulo III – De los Asentamientos Coloniales Art. 19° De las tierras destinadas a la Colonización y la Reforma Agraria. Se destinarán a los fines de la presente ley: inciso b) las tierras del dominio privado adquiridas en forma directa por el Organismo de Aplicación.

El Artículo 159 de la Ley 6.469/2020 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020" establece: Cuando la expropiación, en los términos del artículo 43 de la Ley Nº 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" no fuere aplicable, las contrataciones para adquisición de inmuebles deberán realizarse por alguno de los procedimientos ordinarios de contratación, salvo que por razones fundadas no pudieran realizarse por las formalidades de la Licitación, en cuyo caso deberán regirse por el reglamento establecido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). Como requisito necesario para la procedencia de adquisición de inmuebles, la Convocante debe exponer los motivos por los cuales no procede a la expropiación. Los procedimientos por vía de la excepción de adquisición de inmuebles deben publicarse en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP) por lo menos diez días corridos antes de la fecha de la recepción y apertura de ofertas. En los casos de adquisición de inmuebles, la Convocante no podrá realizar pago alguno antes de la suscripción de la escritura de transferencia ante Escribano Público, conforme a la reglamentación establecida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

El Decreto Reglamentario del PGN N° 3264/2020 vigente para el ejercicio fiscal 2020, que reglamenta la Ley N° 6.469/2020, el cual establece en su artículo 331 lo siguiente: En caso de recurrirse a la Vía de la Excepción para la adquisición de inmuebles, los OEE (Organismos y Entidades del Estado), Municipalidades y Sociedades Anónimas con participación accionaria mayoritaria del Estado, deberán justificar las razones por la que no procede la expropiación del inmueble y además, los motivos por los cuales no se realiza un procedimiento ordinario de contratación, y acreditar la razonabilidad del precio abonado mediante un informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC, o de cualquier otra Institución Pública que cuente con una Oficina Técnica autorizada para realizar tasaciones, además de la documentación adicional requerida por la reglamentación emitida por la DNCP.

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Arrua
Director General
UOC

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

Unidad Operativa de Contrataciones

La Resolución DNCP N° 1198/2013 de fecha 11 de junio de 2013 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1365 DEL 14 DE JULIO DEL 2011 Y SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTA ESTANDAR DE INVITACIÓN Y SUS ANEXOS, LA PROFORMA DE NOTA COMUNICACIÓN Y PROFORMA DE CONTRATO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, CUANDO SEAN EJECUTADOS POR EL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 33 DE LA LEY N° 2051/03, SU MODIFICATORIA Y REGLAMENTACIONES VIGENTES.-

La Resolución MOPC N° 898/2014 en donde establecen los mecanismos de tasación y retasación de inmuebles, los criterios y plazos a considerar.

4.- ANÁLISIS:

El INDERT es el Organismo de Aplicación que tiene por objetivo promover la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, dicho esto, y con la intención de ser más específico sobre las facultades que tiene el Instituto, es importante mencionar algunos articulados de la Ley N° 1.863/02 "Que establece el Estatuto Agrario" y de la Ley N° 2.419/04 "Que crea el Instituto de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT)":

Ley 1863/02 Que Establece el Estatuto Agrario Capítulo II. De los inmuebles Rurales Colonizables. Los latifundios, Declaración. Compra. Permuta. Expropiación. Art. 73°. - Gestión de compra o permuta. Pedido de Expropiación. Transcurrido sin respuesta el plazo de treinta días, o si ésta fuese negativa, el Organismo de Aplicación podrá gestionar con el propietario la compra o permuta. Si en los treinta días siguientes no hubiere acuerdo, el Organismo de Aplicación solicitará al Poder Ejecutivo que promueva la expropiación del inmueble…". En este punto, es importante mencionar que existe acuerdo pleno por parte del propietario.

Ley 1863/02 Que Establece el Estatuto Agrario TITULO X Capítulo Único. De la Expropiación. Art. 94°. – Interés Social: Declárese de interés social y sujetos a expropiación de los inmuebles rurales de dominio privado siguientes: "… En los casos comprendidos en los incisos "b" y "c", no habrá lugar a expropiación, si el propietario manifiesta su voluntad de proceder a la colonización privada o en su caso a otorgarles en propiedad las áreas ocupadas en un plazo no mayor a noventa días…". Nuevamente, este articulado menciona que no sería necesaria proceder a la expropiación si el propietario manifiesta su voluntad.

El *Art. 7° - POLÍTICAS INSTITUCIONALES BÁSICAS. de la Ley 2419/04 menciona en su inciso d) promover el acceso a la tierra para el sector campesino fortaleciendo las organizaciones asociativas de producción.* Este artículo refiere a la calidad del Organismo de Aplicación en cuanto a promover el acceso a la tierra.

La *Ley 2419/04 Capitulo II - De las Autoridades del INDERT - Art. 14° inciso d) resolver la adquisición de inmuebles destinados a los fines del Estatuto Agrario, y los montos de indemnización a ser pagados por expropiación con acuerdo a la Ley;* Este capítulo refiere a dos puntos específicos cuando el Presidente del Instituto con Acuerdo y dictamen vinculante de la Junta Asesora y de Control de Gestión resuelve la adquisición de inmuebles destinados a los fines del Estatuto Agrario. La

Víctor Fernández Arrua
Director General
UOC

cual consiste en analizar las características del inmueble, el arraigo de los campesinos que viven en la misma mediante estudios técnicos, censos, comisiones vecinales, que incluyen también los costos por el inmueble previa tasación del M.O.P.C. (en este caso), con los factores que inciden en la viabilidad de la adquisición y su mecanismo (vía de la excepción) que posteriormente con la facultad otorgada en el mencionado artículo se resuelve fijar el precio convenido con el propietario; en el segundo punto simplemente se encarga de resolver el monto para el pago de una indemnización por expropiación en cumplimiento a la Ley que lo expropia.

El Decreto Reglamentario del PGN 2020 N° 3264/2020 en su artículo 331 establece: "… *y acreditar la razonabilidad del precio abonado mediante un informe de tasación del inmueble emitido por el MOPC, o de cualquier otra Institución Pública que cuente con una Oficina Técnica autorizada para realizar tasaciones, además de la documentación adicional requerida por la reglamentación emitida por la DNCP*", el INDERT no existiendo una normativa legal que establezca que deba fijarse exactamente el monto a la tasación realizada por el MOPC procede razonablemente a acreditar un precio menor o igual, que como respaldo tiene como aval la aceptación del propietario.

5.- CONCLUSION:

Como Organismo de Aplicación, tenemos la obligación de velar por los intereses del Estado, y por objetivo promover la integración armónica de la población campesina al desarrollo económico y social de la Nación, con la intención de promover 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.

La Unidad Operativa de Contrataciones considera que los precios referenciales se ajustan a la reglamentación dispuesta en la Resolución DNCP N° 1890/2020, por tanto, se establecen como los precios unitarios referenciales para la Convocatoria mencionada en la referencia conforme a la tasación realizada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

Asunción, 20 de noviembre de 2020

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Víctor Fernández Arrúa
Director General
UOC

VÍCTOR FERNÁNDEZ ARRÚA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

VICEMINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE AVALÚO OFICIAL

PLANILLA OFICIAL DE AVALÚO

Expediente MOPC-MEU Nº 12.734/15 (DOP Nº 1.595/15, y DAO Nº 66/15),**"INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT)**, Nota N.P. Nº 88 de fecha 14/04/2015, s/pedido de tasación oficial de un inmueble rural, del dominio privado, ubicado en el Distrito de Yby Yau, Departamento de Concepción---

AVALUACIÓN DEL TERRENO

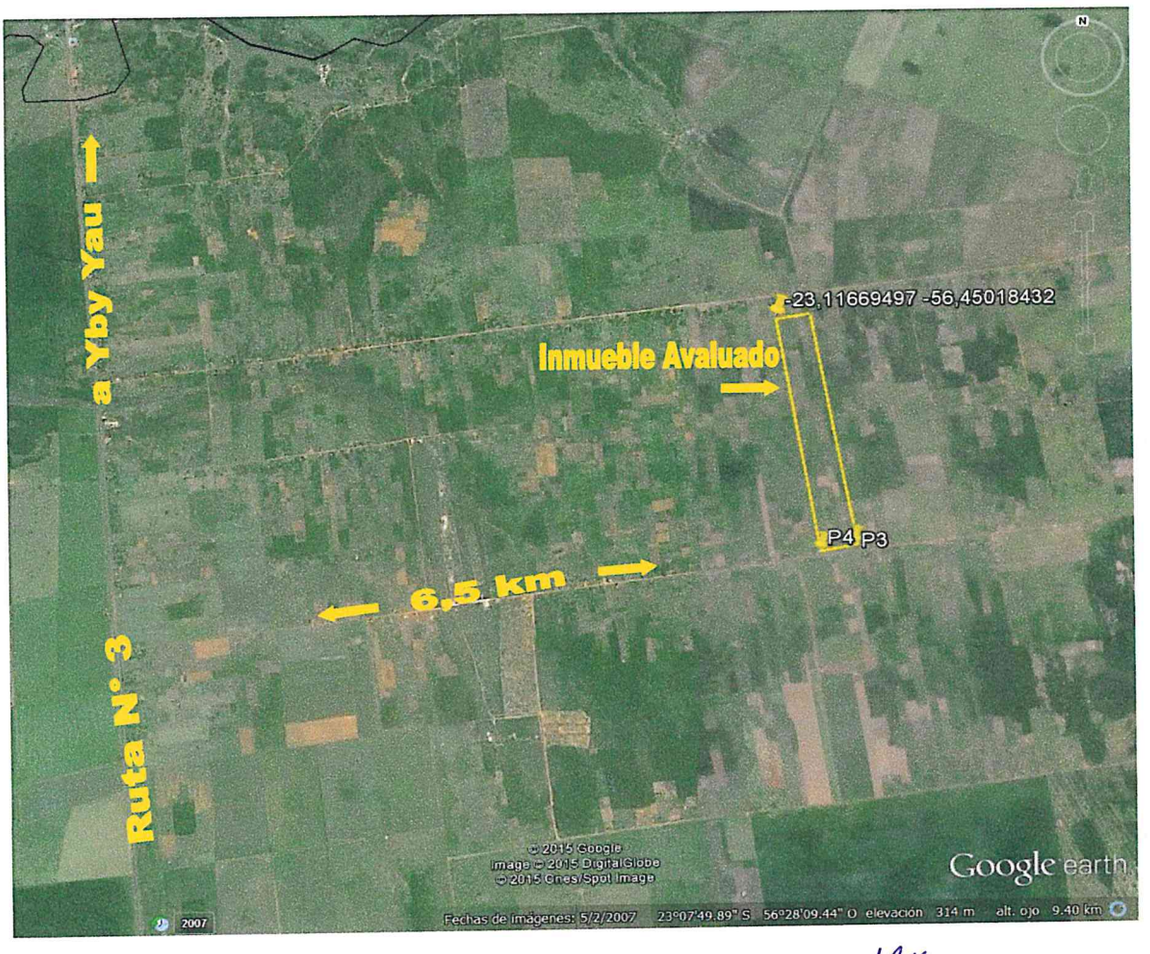
Lugar: "San Miguel - Pasiño" – Distrito de Yby Yau – Departamento de CONCEPCION -

El presente informe se refiere a una fracción de terreno ofrecida en venta al INDERT. La fracción, está constituida por la **Finca Nº 1.011, del Distrito de Yby Yau**. El inmueble aludido está a nombre de **INMOBILIARIA CREDITOS S.A. & DIVISIONES**, de acuerdo con los datos consignados en copias de documentos dominiales obrantes en el **Expediente INDERT Nº 2.979/11,** tramitados ante el INDERT.-

INFORME DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OFERTADO CON FINCA Nº 1.011 – PADRON N° 2.552. DISTRITO DE YBY YAU, DEPARTAMENTO DE CONCEPCION.

1.0 Ubicación, Acceso y Distancias

Se accede al inmueble por la Ruta Nº 3 General Elizardo Aquino (rumbo Santa Rosa- Yby Yau) y al llegar al km. 400 de dicha ruta, se gira a la mano derecha por una calle de tierra en buen estado, por la cual se transita unos 6,5 km. hasta llegar al inmueble avaluado. Ubicado en el lugar denominado San Miguel-Pasiño.



Arq. Roque Fleitas

1.1 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Hemos procedido a verificar la ubicación del inmueble, sujeto de la presente valuación, con apoyo tecnológico de un aparato GPS- Global Position Sistem que provee datos sobre localización geográfica de un punto, basado en información procesada vía satélite.

Para el efecto, seleccionamos como referencia 2 puntos, ubicados en el terreno, las coordenadas están dadas en UTM.

Punto 1 (UTM) de la Finca: Las coordenadas del Punto 1 de nuestra referencia son:
N = 7.441.047 E = 556.595

Punto 2 (UTM) de la Finca: Las coordenadas del Punto 2 de nuestra referencia son:
N = 7.443.456 E = 556.298

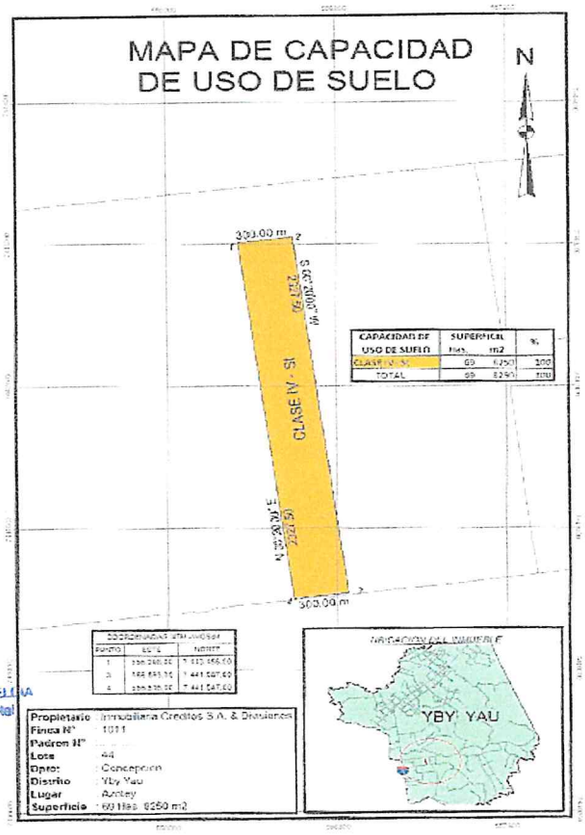
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

2.0 Topografía del Terreno

Se trata de una fracción de terreno de forma regular, con topografía ligeramente ondulada y lomada en gran parte de su extensión.

3.0 CAPACIDAD, APTITUD Y USOS DEL SUELO

Son suelos minerales con horizonte iluvial de arcillas y baja saturación de bases. Por tanto son suelos que necesitan fertilización, calificado de acuerdo al Mapa de Capacidades de uso de la tierra, como suelo clase IV, con limitaciones muy severas que restringen la elección de los cultivos. Requieren un manejo cuidadoso.



Ingº ALFREDO SUBELDIA
Consultor Ambiental

Arq. Roque Fleitas

(3)
48

4.0 COBERTURA VEGETAL

A los efectos de conocer de cerca las principales características del suelo, hemos recorrido el área notándose que existe una cobertura vegetal raleada. El inmueble en su gran mayoría es lomada.

5.0 RECURSO DE AGUA:

5.1 El recurso natural de agua en la zona para consumo humano, se puede obtener de napas freáticas poco profundas que posibilitan la perforación de pozos comunes donde se obtiene buena cantidad del líquido. La zona cuenta con tanque elevado que abastece gran parte del lugar.

6.0 INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

6.1 Servicios Públicos

La infraestructura vial para el acceso al inmueble, es por la Ruta asfaltada Nº 3 General Elizardo Aquino, de donde se continua por un camino de tierra en buen estado unos 6,5 km. aproximadamente. La zona cuenta con Energía Eléctrica. El lugar cuenta con escuela.

6.2 Servicios de Mercado: Los principales mercados consumidores de productos agro-hortícolas de la zona en orden de importancia se pueden mencionar al Distrito de Yby Yau, Pedro Juan Caballero, Concepción, etc.

7.0 TENENCIA, DIMENSIONES Y LINDEROS

7.1 Tenencia

EL INMUEBLE OFERTADO, CONSTA DE FOTOCOPIA DE TRANSFERENCIA JUDICIAL OTORGADA POR EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL-COMERCIAL-LABORAL DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE CAAGUAZU Y SAN PEDRO A FAVOR DE INMOBILIARIA CREDITOS SOCIEDAD ANONIMA & DIVISIONES (INCRESA), INSCRIPTA EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, OCTAVA SECCION, BAJO EL N° 5 Y AL FOLIO 14 Y SGTES, EN FECHA 11 DE JUNIO DE 2.009.

8.0 DIMENSIONES Y LINDEROS DE LA FINCA Nº 1.011 – PADRON N° 2.552.
SEGÚN INFORME PERICIAL FIRMADO POR EL LIC. JOSE MEZA OZORIO - REG. MOPC N° 324.

LINEA 1-2: con rumbo N-E, mide 300,00 m. y linda con la finca N° 1.333.

LINEA 2-3: con rumbo S-O, mide 2.327,50 m. y linda con el lote N° 45.

LINEA 3-4: con rumbo S-O, mide 300,00 m. y linda con calle.

LINEA 4-1: con rumbo N-E, mide 2.327,50 m. y linda con el lote N° 41.

SUPERFICIE TOTAL: 69 has. 8.250 m2.

9.0.- CRITERIO DE TASACION

En primer lugar es importante aclarar para evitar confusiones y/o especulaciones de cualquier tipo que la presente tasación se estimó el valor del inmueble a precio del mercado vigente en plaza para las operaciones comunes de compraventa de inmueble. Esta aclaración se realiza en razón de que el inmueble objeto de esta evaluación es ofertado para la solución de problemas sociales de la zona.

El valor estimado del inmueble se dará por los sumandos de dos Componentes Principales. A) **valor tierra.** B) **valor de mejoras,** además de las informaciones del mercado inmobiliario y a los efectos de la valuación se han considerado otros factores, tales como, ubicación del inmueble.

La infraestructura Social existente en el entorno, tales como, escuelas, Comisaría y Templos Religiosos etc.

La infraestructura de Servicios Básicos tales como provisión de Agua potable, Energía Eléctrica, Transporte Público, etc.

La existencia y distancia a los principales mercados y/o centros de consumo de productos agro ganaderos, industriales o de servicios.-

Arq. Roque Fleitas

A V A L U A C I Ó N

Teniéndose en cuenta los factores y elementos de juicio que inciden (positiva y negativamente) en la valorización de este inmueble rural y considerándose, especialmente, los factores de topografía, productividad del suelo, camino público, la tenencia total de los servicios públicos básicos y los valores reales de terrenos de la zona. Se considera un precio razonable para las partes, a razón de **14.000.000 Gs/Ha** (Catorce Millones de Guaraníes por cada Hectárea).

Acceso y calle de tierra frente a la propiedad

Suelo clase IV

Viviendas en la zona

Arq. Roque Fleitas

10.0 ESTIMACION DE VALORES

10.1 Terreno: El valor del terreno se estima en **14.000.000** guaraníes la hectárea.

RESUMEN DE COSTOS

Valor del terreno: **69 has. 8.250 m2.** x **14.000.000 gs/ha** = **977.550.000 Gs.**

SON GUARANIES: NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL.

OBSERVACION:

El Avaluador del MOPC no asume responsabilidad en la elección del inmueble a tasar, el mismo fue formalizado por un pedido del INDERT según Nota N.P. Nº: 88/15.

Se hace constar que el MOPC solo realiza la avaluaciòn del inmueble con un precio referencial y no forma parte de la adquisición o negociación entre el propietario y el INDERT, como tampoco es responsable de los documentos legales y su validez acercados en el expediente.-

En el trabajo de campo en la propiedad a avaluar no se ha podido ubicar todos los mojones, por lo tanto se recomienda la buena marcación de los mismos para determinar la verdadera superficie ofertada al INDERT.

Por último, atendiéndose al importante valor unitario señalado, nos permitimos recomendar: **(A)** Buen estudio de antecedentes dominiales de esta Finca, **(B)** Trabajos de Medición de la misma (los que deberán ser practicados por profesional idóneo y con instrumental adecuado, no con GPS navegador), a efectos de determinar en forma precisa las dimensiones lineales, angulares, **superficie real y linderos actuales** ofertado al **INDERT.**

Fecha: 17 de Junio de 2015.-

Arq. Roque Fleitas Avalos.
Técnico Avaluador

Arq. Maria M. Maciel Escobar.
Jefa Departamento Avalúo Oficial

95
90

INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Tacuary 276

ES COPIA FIEL
Srta. INMACULADA C. BOGADO
Jefa de Autenticación y Gestión
Secretaría General
INDERT

RESOLUCIÓN P. N° 3814/15

QUE FORMULA CONTRAOFERTA PARA LA ADQUISICION DEL INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 1011, PADRON N° 2552, UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "SAN MIGUEL - PASIÑO", DISTRITO DE YBY YAU, DEPARTAMENTO DE CONCEPCION, PROPIEDAD DE LA FIRMA INCRESA (INMOBILIARIA CREDITOS S.A. & DIVISIONES).-

Asunción, 11 de noviembre de 2015.

VISTO: El Expediente Administrativo N° 2979/11, caratulado: *"INCRESA - CORONEL OVIEDO - CARTA OFERTA" y la Providencia de la Esc. Karina Benítez, Encargada de Despacho - Junta Asesora y de Control de Gestión; y,*

CONSIDERANDO: Que, a fojas 1/12, se presentan los señores Cristian Paats Vire y Román Aquino, Presidente y Director Ejecutivo, respectivamente, de la Firma INCRESA (Inmobiliaria Créditos S.A. & Divisiones) a los efectos de presentar una Carta Oferta, sobre un inmueble, individualizado como Finca N° 1011, Azotey, Distrito de Yby Yau, Departamento de Concepción, con una superficie de 69 Hectáreas 8250 metros cuadrados;

Que, la JUNTA ASESORA Y DE CONTROL DE GESTION, en su sesión ordinaria del día lunes 09/11/2015, traído a la vista el Expediente, resolvió **Contraofertar** a la Empresa propietaria a G. 10.000.000 (guaraníes Diez millones) por hectárea, para la compra por el INDERT, de la Finca ofrecidas en venta, resuelto por **UNANIMIDAD**, de los miembros presentes, con las ausencias del Ing. Juan Cáceres Bazán, representante de la Asociación Rural del Paraguay, del Gobernador Rodolfo Friedmann, representante de las Gobernaciones y del Intendente Jorge Torales, Representante de la Organización Paraguaya de Cooperación Intermunicipal (OPACI), en caso de aceptación, deberá proseguir los trámites administrativos y legales para su finiquito, conforme providencia de fecha 9 de noviembre de 2015, de la Escribana Karina Benítez, Encargada de Despacho - Junta Asesora y de Control de Gestión del INDERT, obrante a fojas 94, Vlto.;

POR TANTO, en uso de sus atribuciones;

E L P R E S I D E N T E D E L
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
R E S U E L V E :

Contraofertar a la Empresa INCRESA (Inmobiliaria Créditos S.A. & Divisiones) a razón de Gs. 10.000.000 (Guaraníes Diez Millones por Hectárea) para la compra por el INDERT, de un inmueble de su propiedad individualizado como Finca N° 1011, Padrón N° 2552, ubicado en el lugar denominado "San Miguel - Pasiño", distrito de Yby Yau, Departamento de Concepción, conforme régimen de excepción de la Ley N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PUBLICAS.----------

Lic. Alberto P. Cárdenas
Presidente

INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
..//..//. Tacuary 276

ES COPIA FIEL
Srta. INMACULADA C. BOGADO
Jefa de Autenticación y Gestión
Secretaría General
INDERT

INDERT R.P. N° 3814/15

QUE FORMULA CONTRAOFERTA PARA LA ADQUISICION DEL INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 1011, PADRON N° 2552, UBICADO EN EL LUGAR DENOMINADO "SAN MIGUEL - PASIÑO", DISTRITO DE YBY YAU, DEPARTAMENTO DE CONCEPCION, PROPIEDAD DE LA FIRMA INCRESA (INMOBILIARIA CREDITOS S.A. & DIVISIONES).-

Asunción, 11 de noviembre de 2015.-

Art. 2°.- Establecer la siguiente forma de pago: 80% (ochenta por ciento) al momento de suscribir la escritura traslativa de dominio, y el saldo del 20% (veinte por ciento), luego de la verificación perimetral administrativa del inmueble por la Gerencia de Ingeniería Rural.----------

Art. 3°.- Comuníquese a quienes corresponda y cumplido, archívese.----------

LIC. JUSTO PASTOR CARDENAS NUNES
PRESIDENTE DEL INDERT

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
Justo P. Cárdenas
Presidente

* J P C N - I N D E R T - 2 0 1 5 *