INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

DICTAMEN UOC Nº 5/15

Referencia: Renovación de Contratos para Locación de Inmuebles "Oficinas Administrativa en el Interior del País 2015/2016 - Plurianual.

ANTECEDENTES

Memorándum 55/15 de fecha 26 de febrero del corriente año, de la Ing. Geo. *JORGELINA GOMEZ*, Gerente de Colonias y Tenencias, por el cual solicita la renovación de los Contratos de Alquiler de las Agencias del Interior en las siguientes localidades:

NÚMERO	*LOCALIDAD*	*DEPARTAMENTO*	*PROPIETARIO*
1	Capiibary	San Pedro	Nercemio Britos Giménez
2	Villa del Rosario	San Pedro	Municipalidad de Villa del Rosario
3	Yrybucuá	San Pedro	Marta Méndez Vda. de Caje
4	General Aquino	San Pedro	Florinda Valdez Vda. de Acosta
5	Caacupé	Cordillera	ROYA S.A.
6	Encarnación	Itapúa	Gregorio Luszco Botnat
7	San Pedro del Paraná	Itapúa	Ramón Duarte Méndez
8	Juan E. O'Leary	Alto Paraná	Miguela A. de Marecos
9	Santa Rita	Alto Paraná	Walter Darío Sotelo Alcaraz
10	Pedro Juan Caballero	Amambay	Miguel M. Ferreira Bernal
11	Capitán Bado		Leticia D. Bóveda Cantaluppi

MARCO LEGAL

El Código Civil Paraguayo - Capítulo III "DE LA LOCACION" - Sección I *De las Disposiciones Generales* - **Art. 803.** La locación tiene por objeto la cesión del uso y goce de una cosa o de un derecho patrimonial, por un precio cierto en dinero - **Art. 804.** Las normas de este capítulo no derogan las disposiciones en contrario de la legislación especial.

Considérese 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"*

Así mismo el Art. 47 señala – Renovación de Contrato del referido cuerpo legal establece: *En los casos en que convengan a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presenta 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 al Art. 4º de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos.*

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

La Resolución DNCP Nº 458/12 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44º DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION"*, en su Art. 9º establece: Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 2051/03 y en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificados, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.

Igualmente, el Art. 10º de la misma Resolución, dicta: **Renovación de Locación**. La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizarán en un sólo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas.

CONSIDERACIONES GENERALES

Es de carácter imprescindible de que el INDERT pueda contar con los inmuebles más arriba propuestos, 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 2015/2016.

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

Se puede apreciar en el Memorándum de la Gerencia de Colonias y Tenencias y en la planilla de oferta de locación de inmueble consignado más abajo, que el canon mensual individual de los inmuebles a ser alquilados es inferior a los mil jornales mínimos ajustándose al parámetro establecido en el Art. 44 de la Ley 2051/03 y en algunos casos el reajuste del canon mensual se realizó de acuerdo a la variación del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el BCP.

Consecuentemente esta Unidad Operativa da inicio a los trámites de renovaciones de Contratos de Locación de Inmuebles, para las Oficinas Administrativas de las Agencias y/o Direcciones Regionales del Interior del País.

FUNDAMENTACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACION

Conforme al MEMORANDUM 55/15, señalado 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 estos puntos, 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.

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

- ✓ Imposibilidad de acceder a una propiedad o inmueble en la cercanía del centro urbano para la adquisición, como tampoco se cuenta con terreno alguno para la construcción de locales propios en estos puntos del país.
- ✓ Precios propuestos como canon mensual razonables, ajustándose a los de la zona, los que permiten maximizar el beneficio total de los recursos financieros disponibles.

POR TANTO, podemos precisar que los inmuebles objeto de esta contratación satisfacen los requerimientos mínimos, conforme a la expectativa de la administración 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 Presidencia, la autorización para la "**RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION DE INMUEBLES – OFICINAS ADMINISTRATIVA EN EL INTERIOR DEL PAIS 2015/2016 – PLURIANUAL** y la suscripción de los contratos, en observancia a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "*De Contrataciones Públicas*", el Decreto 21909/03 y la Resolución DNCP Nº 458/1, según se indica en la siguiente planilla:

PLANILLA DE OFERTA DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LAS AGENCIAS Y/O DIRECCIONES REGIONALES DEL INTERIO DEL PAIS.

Item	R.U.C.	Descripción		Departamento	Canon Mensual I.V.A. Incluido	Cantidad de Meses 2015/2016	Código de Contratación para Renovación	Total del Canon I.V.A. Incluido correspondiente al Ejercicio 2015	Total del Canon I.V.A. Incluido correspondiente al Ejercicio 2016	TOTAL
		Propietario	Localidad							
1	1330419-4	Nercemio Britos Giménez	Capiibary	SAN PEDRO	1.850.000	15	LC-23003-11-25865	16.650.000	11.100.000	27.750.000
2	2472086-0	Municipalidad de Villa del Rosario	Villa del Rosario		500.000	15	LC-23003-11-30489	4.500.000	3.000.000	7.500.000
3	2656143	Marta Méndez Vda. De Caje	Yrybucuá		850.000	15	LC-23003-11-67177	7.650.000	5.100.000	12.750.000
4	1319622-7	Florinda Valdez Vda. De Acosta	Gral. Aquino		500.000	15	LC-23003-11-25503	4.500.000	3.000.000	7.500.000
5	80053537-5	Roya S.A.	Caacupé	COORDILLERA	4.000.000	15	LC-23003-11-27704	36.000.000	24.000.000	60.000.000
6	766579-8	Gregorio Luzco Botnat	Encarnación	ITAPUA	7.300.000	15	LC-23003-11-27542	65.700.000	43.800.000	109.500.000
7	1502222-6	Ramón Duarte Méndez	San P. del Paraná		1.450.000	15	LC-23003-11-25505	13.050.000	8.700.000	21.750.000
8	3710156-0	Miguela Aquino de Marecos	Juan E. O'Leary	ALTO PARANA	950.000	15	LC-23003-11-27546	8.550.000	5.700.000	14.250.000
9	1103333-9	Walter Darío Sotelo Alcaraz	Santa Rita		2.500.000	15	LC-23003-11-27545	22.500.000	15.000.000	37.500.000
10	627163-4	Miguel M. Ferreira Bernal	P.J.Caballero	AMAMBAY	6.000.000	6	LC-23003-13-74677	36.000.000	0	36.000.000
11	1.306.430	Leticia D. Bóveda Cantaluppi	Cptan. Bado		2.000.000	15	LC-23003-13-79312	18.000.000	12.000.000	30.000.000
Total General								233.100.000	131.400.000	364.500.000

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay

INDERT
Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

Es mi dictamen,

Asunción, 2 de marzo de 2015.-

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
INDERT
Unidad Operativa de Contrataciones

Lic. GUSTAVO ADOLFO ORTIZ CAREAGA
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones
INDERT

Tacuary 276
Teléfonos: 446 534
443 306 / 494 890
Asunción - Paraguay