DICTAMEN QUE FUNDAMENTA LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE DETERMINADO
(Artículo 7° - Resolución DNCP 4441/2021)

Villarrica, 19 de octubre de 2022
D.U.O.C. Nº 10/2022

Señor
Prof. Mtr. Simón Benítez Ortíz, Rector
UNIVERSIDAD NACIONAL DE VILLARRICA DEL ESPÍRITU SANTO
Villarrica, Paraguay

Ref.: Locación de Inmueble - Colegio San Roque González de Santa Cruz

De mi consideración:

En mi carácter de Director de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo – UNVES, me dirijo a Usted, a los efectos de elevar el **Dictamen** referente al procedimiento de **Locación de Inmueble** para la **Facultad de Ciencias Sede Paraguarí** de la **Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo**, conforme a los requerimientos y necesidades de la institución:

Que, el Artículo 44 de la Ley N° 2051/03 en cuanto señala: *"...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..."*

Que, la 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"*.

1) Que, el Artículo 7 de la resolución DNCP 4441/2021 establece los siguientes elementos a ser observados:

a) INDIVIDUALIZACIÓN:
Se requiere efectuar el llamado de Locación para el usufructo de un Inmueble perteneciente al COLEGIO SAN ROQUE GONZÁLEZ DE SANTA CRUZ, con **RUC N° 80031728-9**, el mismo se encuentra ubicado en la calle calle Paí Gómez e/ Gral. Caballero y Mcal. Estigarribia N° 1935 e individualizado como finca N° 864, Cta. Cte. Catastral N° 25-0090-14, de la ciudad de Paraguarí, del Departamento de Paraguarí, para el asiento de la **Facultad de Ciencias Sede Paraguarí** de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo.

b) LA JUSTIFICACIÓN.
Se requiere utilizar el local perteneciente al COLEGIO SAN ROQUE GONZÁLEZ DE SANTA CRUZ, con RUC N° 80031728-9, para el asiento de la Facultad de Ciencias Sede Paraguarí, ubicado en calle Paí Gómez e/ Gral. Caballero y Mcal. Estigarribia N° 1935 e individualizado como finca N° 864, Cta. Cte. Catastral N° 25-0090-14, de la ciudad de Paraguarí, del Departamento de Paraguarí, por un periodo de **18 (dieciocho) meses, desde el 01 enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2024**, teniendo en cuenta que las instalaciones son aptas para el normal desarrollo de las actividades administrativas y académicas.

c) ANALISIS DEL VALOR DEL CANON DE LOS INMUEBLES:
Para el análisis de los precios se tiene en cuenta el relevamiento de los antecedentes sobre precios de locación de inmuebles en la zona de influencia de hasta un máximo de dos años anteriores a la fecha de finalización del contrato.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO
MESA DE ENTRADA SECRETARÍA GENERAL
Fecha: 19/OCT/2022 Hora: 16:44
Firma: Jomita Valdovino
Folio: 00006325 Folio: -3-

Licitación	Contrato	Precio Mensual	Locatario	Locador
Locación de Inmuebles Código de Contratación: LC-28006-18-158115	09/2018	7.000.000	UNVES	Colegio San Roque González de Santa Cruz
Locación de Inmuebles Código de Contratación: RL-28006-19-4125	11/2019	7.000.000	UNVES	Colegio San Roque González de Santa Cruz
Locación de Inmuebles Código Contratación RL-28006-21-4554	04/2021	7.000.000	UNVES	Colegio San Roque González de Santa Cruz
Promedio de los precios		7.000.000		

De acuerdo a los precios mensuales del local alquilado se utilizó el importe que corresponde a los Contratos de los últimos 5 años (periodo 2018 al 2022), donde se utilizó el promedio para la obtención del precio referencial, estableciéndose en Gs. 7.000.000. Para la contratación del local solicitado en esta licitación, la suma fijada mensual asciende a Gs. 7.000.000 por el periodo de 18 meses, cuyo monto total asciende a Gs. 126.000.000, lo cual se considera que el precio ofertado está acorde a los valores de precio de mercado.

d) ANALISIS DOCUMENTAL

El oferente presenta una DECLARACIÓN JURADA DE NO POSEER GRAVÁMENES O RESTRICCIONES DEL INMUEBLE, acompañado del Formulario DECLARACIÓN JURADA DE SOLICITUD DE DOCUMENTOS ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS, en la cual manifiesta que el inmueble ofertado NO POSEE GRAVÁMENES O RESTRICCIONES que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares.

e) El inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la mismo. Presenta copia del pago del Impuesto Inmobiliario.

f) JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL OFERENTE:

Los representantes del COLEGIO SAN ROQUE GONZÁLEZ DE SANTA CRUZ, no se encuentra en las prohibiciones del artículo 40 de la Ley N° 2051/2003. Para el efecto se anexa la constancia de la Secretaría de la Función Pública de ser o no ser Funcionario Público.

2) **El procedimiento se encuentra previsto en la modalidad de Locación de Inmuebles** Determinado, procedimiento plurianual para los periodos 2023/2024, con el ID N° 420.227.

3) Que, la Ley N° 6.873/2022 QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, en su Artículo 170 establece: "*Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2.051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). La causal de inhabilidades previstas en el enciso f) del Artículo 40 de la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", no será aplicable en los casos de locaciones de inmuebles*".

4) Con respecto a la disponibilidad presupuestaria para cubrir los meses de alquiler, se indica que los pagos se realizarán con el presupuesto asignado a la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo para los periodos correspondientes; considerando que el procedimiento es Plurianual, la partida presupuestaria correspondiente a los ejercicios fiscales 2023 y 2024 estará sujeta a la aprobación por parte del Congreso Nacional y el Ministerio de Hacienda.

5) En cuanto a la infraestructura del Inmueble, la UNVES usufructuará 12 (doce) aulas en total (la utilización de las mismas será de lunes a viernes, entre las 17:30 hrs. a 22:00 hrs.), además de 2 (dos) oficinas, baños sexados para alumnos, estacionamiento vehicular, pista y patio interior.

En atención a lo expuesto precedentemente y teniendo en cuenta que la Institución aún no cuenta con un local propio en la citada ciudad donde se pueda albergar a la Facultad de Ciencias Sede Paraguarí, la Unidad Operativa de Contrataciones de la UNVES recomienda lo siguiente:

1. **Dar curso favorable a la contratación de Locación del Inmueble (Determinado) correspondiente al COLEGIO SAN ROQUE GONZÁLEZ DE SANTA CRUZ, para el asiento de la Facultad de Ciencias Sede Paraguarí**, atendiendo a que satisface adecuadamente los requerimientos exigidos para el normal funcionamiento de las actividades académicas y administrativas, conforme a la cantidad de alumnos y funcionarios con que cuenta la citada unidad académica.
2. Con respecto al costo beneficio, el precio de alquiler se fija en la suma mensual de **Gs. 7.000.000** (Guaraníes siete millones) IVA incluido, y que asciende a un **monto total de Gs. 126.000.000** (Guaraníes ciento veintiséis millones) por el **periodo de 18 meses**. El importe del alquiler se encuentra dentro del promedio de precios correspondiente al tipo de inmueble y a la zona en que se encuentra ubicado.

Es mi Dictamen.

Lic. José I. Arriola Jiménez
Director
Unidad Operativa de Contrataciones