Villarrica, 17 de febrero de 2021
D.U.O.C. N° 04/2021

UNIVERSIDAD NACIONAL DE VILLARRICA DEL ESPÍRITU SANTO
MESA DE ENTRADA
SECRETARÍA GENERAL
Fecha: 17 FEB. 2021 Hora: 12:27
Firma: Noelia Quiñonez
Exp. N°: 00007683 Folios: 2-dos

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

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 Renovación del Contrato de Locación de Inmueble para Facultad de Ciencias Sede Paraguarí de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo, conforme a los requerimientos y necesidades de la institución**, en tal sentido informo cuanto sigue:

1. **Se requiere efectuar el proceso de Renovación del Contrato de Locación para el usufructo del Inmueble perteneciente al Colegio San Roque González de Santa Cruz (RUC 80031728-9**), ubicado en la calle Paí Gómez Nro. 1935, barrio Paí Gómez de la ciudad de Paraguarí, Finca N° 864, Cuenta Catastral N° 25-0090-14, para el asiento de las oficinas administrativas y aulas para los alumnos de la Facultad de Ciencias Sede Paraguarí, para lo cual es necesario contar con estas instalaciones que son aptas para el normal desarrollo de las actividades administrativas y académicas, por el periodo de 18 (dieciocho) meses, desde el 01 de Julio de 2021 hasta el 31 de Diciembre de 2022.

2. **El procedimiento se encuentra previsto en la modalidad de Locación de Inmueble Determinado** e incluido en el Programa Anual de Contrataciones con el ID N° 349.154, procedimiento plurianual para los periodos 2021/2022.

3. A través del Art. 1° de la **Resolución del Rectorado N° 1403/2018** de fecha 22 de junio de 2018, se resolvió: *"ADJUDICAR el Llamado N° 17/2018 - Locación de Inmueble para Facultad de Ciencias Sede Paraguarí - ID N° 349.154, al Colegio San Roque González de Santa Cruz con RUC 80031728-9, para el usufructo del inmueble con Finca N° 864 y Cuenta Catastral N° 25-0090-14, ubicado en la calle Pa'í Gómez N° 1935, Barrio Paí Gómez, de la ciudad de Paraguarí, hasta un importe mensual de Gs. 7.000.000 (Guaraníes siete millones) IVA incluido, por el periodo de 18 meses, que asciende a monto total de Gs. 126.000.000 (Guaraníes ciento veintiséis millones) IVA incluido, al cumplir con todas las condiciones legales, técnicas y económicas solicitadas por la Convocante para la presente contratación, conforme a lo establecido en el Dictamen de Evaluación correspondiente, y suscribir el Contrato de Alquiler".*

4. Para el efecto, fue suscripto el **Contrato de Locación de Inmueble N° 09/2018** de fecha 29 de junio de 2018, que estableció *"una vigencia de 18 (dieciocho) meses a partir del 01 de julio de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019 que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03".* El **Código de Contratación** emitido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para el proceso es el LC-28006-18-158115.

5. La primera renovación del procedimiento de locación fue realizado a través de la Resolución del Rectorado N° 2102/2020, y fue suscripto el Contrato de Locación de Inmueble N° 11/2019, con una vigencia de 18 (dieciocho) meses desde el 01 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2021.

6. Teniendo en cuenta lo establecido en el **Artículo 47.- RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas**: *"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 Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos*". **Se deja constancia que, de realizarse la renovación del contrato de alquiler, la misma correspondería al segundo periodo de renovación**.

7. La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas a través de su **Resolución DNCP N° 1494/18** de fecha 25 de abril de 2018, reglamenta el proceso de Locación y Renovación de Locación de bienes inmuebles.

8. Que, la Ley N° 6.672/2021 QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, en su Artículo 163 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".

9. Con respecto a la disponibilidad presupuestaria para cubrir el alquiler, se indica que el pago se realizará con el presupuesto asignado a la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo para el periodo 2021, a efectos de emitir el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para cubrir los compromisos que afectan al periodo indicado. Considerando que el procedimiento es Plurianual, la partida presupuestaria correspondiente al ejercicio fiscal 2022 estará sujeto a la aprobación por parte del Congreso Nacional y el Ministerio de Hacienda.

10. En cuanto a la infraestructura del inmueble, se usufructuarán 11 (once) aulas que serán destinadas para el desarrollo de clases, con baños sexados, 1 (un) salón destinado para oficina administrativa con su correspondiente baño privado, estacionamiento vehicular, también se podrá utilizar la pista de actividades para la realización de eventos deportivos y culturales. Cabe mencionar que para la presente renovación se agregaron dos aulas más para el uso de la Universidad sin que implique un incremento en el precio mensual del alquiler, por lo cual se considera que esto presenta condiciones más beneficiosas para el Locatario en base a las necesidades de la Facultad para el periodo de vigencia del Contrato, ajustándose a lo indicado en el Artículo 8° de la Resolución de la DNCP N° 1494/2018. Atendiendo a que se adicionan dos aulas para uso y beneficio de la Facultad para el desarrollo de las actividades académicas, sin una modificación del precio mensual, se considera que sería ineficaz realizar otro procedimiento de locación por las mismas, visto que esta adición crea una condición más beneficiosa, conforme se indica en el primer párrafo del citado artículo "*Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario*".

En atención a lo expuesto precedentemente, la Unidad Operativa de Contrataciones de la UNVES recomienda lo siguiente:

1. Dar curso favorable a la **Renovación del Contrato de Alquiler** del inmueble correspondiente al **Colegio San Roque González de Santa Cruz (RUC 80031728-9)**, para el asiento de la **Facultad de Ciencias Sede Paraguarí**, Periodo 2021/2022, 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 dicha Facultad.

2. Con respecto al costo beneficio, el precio de alquiler se mantiene en las mismas condiciones sin sufrir variaciones de plazo y de precio, fijado en la **suma mensual de Gs. 7.000.000** (Guaraníes siete millones) IVA incluido, que asciende a un **monto total de Gs. 126.000.000** (Guaraníes ciento veintiséis millones) IVA incluido, por el periodo de **18 (dieciocho) meses desde el 01 de julio de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022**. El importe del alquiler se encuentra dentro del promedio 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
Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo