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

UNIVERSIDAD NACIONAL DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO
MESA DE ENTRADA
SECRETARIA GENERAL
Fecha: 24 FEB. 2023 Hora: 11:44
Firma: Noelia Quiñonez
Exp. Nº: 0001041 Fojas: 3hojas

Villarrica, 24 de febrero de 2023
D.U.O.C. Nº 01/2023

Ref.: Locación de Inmueble de
Sra. Asunción Buscio Vda. de Cáceres

Señor
Prof. Mtr. Simón Benítez Ortíz, 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 Locación de Inmueble para la Facultad de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo, conforme a los requerimientos y necesidades de la institución, 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) <u>INDIVIDUALIZACIÓN:</u>

Se requiere efectuar el proceso de Locación para el usufructo del Inmueble perteneciente a la Sra. Asunción de María Buscio Vda. de Cáceres, RUC N° 231153-4, ubicado en la calle Alejo García y Mómpox de la ciudad de Villarrica, Finca N° 2986; 2984; 2982; 6894 y Cuenta Catastral N° 20-128-01; 20-128-07; 20-128-08; 20-128-09, para el asiento de la Facultad de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo,

b) <u>LA JUSTIFICACIÓN</u>

Se requiere requiere utilizar el local perteneciente al Sra. Asunción de María Buscio Vda. de Cáceres para el asiento de la Facultad de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, ubicado en calle Alejo García y Mómpox de la ciudad de Villarrica, teniendo en cuenta que las instalaciones cuentan con la infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas requeridas, por un **periodo de 12 (doce) meses,** contados a partir del 01 de marzo de 2023 hasta el 29 de febrero de 2024.

c) <u>ANALISIS DEL VALOR DEL CANON DE LOS INMUEBLES:</u>

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.

Licitación	Contrato	Precio Mensual	Locatario	Locador
Adjudicación 375.155 - Locación de inmueble N° 01/2021	01/2021	13.000.000	Asunción Buscio	UNVES
Adjudicación 375.155- Locación de inmueble N° 01/2021	04/2022	13.000.000	Asunción Buscio	UNVES
Oferta del Sra. Asunción de María Buscio Vda. de Cáceres		13.000.000		
Promedio de los precios		13.000.000		

De acuerdo a los precios mensuales del mismo local de años anteriores, se utilizó el promedio de los precios para la obtención del precio referencial estableciéndose en Gs. 13.000.000. Para la contratación del local solicitado en esta licitación, la suma fijada mensual asciende a Gs. 13.000.000 por el periodo de 12 meses, cuyo monto asciende a Gs. 156.000.000, lo cual se considera que el precio ofertado está acorde a los valores de precio de mercado.

d) <u>ANALISIS DOCUMENTAL</u>

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 misma. Presenta copia del pago del Impuesto Inmobiliario.

f) <u>JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL OFERENTE</u>: la Sra. Asunción de María Buscio Vda. de Cáceres, no se encuentra en las prohibiciones del artículo 40 de la Ley N° 2051/2003. Para el efecto se anexa la constancia de la secretaria de la Función Pública de ser o no ser Funcionario Público.

g) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019. No Aplica Ley 6919/22.

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° 426.573.

3. Que, la Ley N° 7050/2023 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023, en su Artículo 181 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 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 2023, 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 2024 estará sujeto a la aprobación por parte del Congreso Nacional y el Ministerio de Hacienda.

5. En cuanto a la infraestructura, la construcción cuenta con espacios amplios e independientes, bien iluminados, con áreas bien definidas; se tiene planificado utilizar: 10 (diez) aulas para el desarrollo académico; con un mínimo de 5 (cinco) oficinas para el sector administrativo y académico de la Facultad, 1 (una) sala para Juicios Orales, 1 (un) salón auditorio, 1 (un) polideportivo y baños sexados.

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

1. **Dar curso favorable a la contratación del servicio de Locación del inmueble correspondiente a la Sra. Asunción de María Buscio Vda. de Cáceres, RUC N° 231153-4, para el asiento de la Facultad de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de la UNVES**, 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 Unidad Académica.
2. Con respecto al costo beneficio, el precio de alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 13.000.000 (Guaraníes trece millones) IVA incluido, y que asciende a un monto total de Gs. 156.000.000 (Guaraníes ciento cincuenta y seis millones) IVA incluido por el periodo de 12 meses. 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