UNIVERSIDAD NACIONAL DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO
MESA DE ENTRADA
SECRETARIA GENERAL
Fecha: 31 MAYO 2022 Hora: 11:10
Firma: Noelia Quiñonez
Exp. Nº: 000304 Fojas: 2-dos

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

**Villarrica, 31 de mayo de 2022**
**D.U.O.C. Nº 06/2022**

**Ref.:** Locación de Inmueble de Tranquilino Zorrilla

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 Escuela de Gastronomía, Hotelería y Turismo, y Escuela de Arte y Cultura 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 Sr. Tranquilino Zorrilla Villalba, con RUC N° 376.783-3,** el mismo se encuentra ubicado en **Boulevard Caballero y Boulevard Ayolas de la ciudad de Villarrica**, Finca N° 8599, Cuenta Catastral N° 20-0287-05, para el asiento de oficinas Administrativas y aulas para los alumnos de la **Escuela de Gastronomía, Hotelería y Turismo y la Escuela de Arte y Cultura** de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo.

**b) LA JUSTIFICACIÓN.**
**Se requiere utilizar el local perteneciente al Sr. Tranquilino Zorrilla Villalba para el asiento de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de la UNVES**, ubicado en Boulevard Caballero y Boulevard Ayolas de la ciudad de Villarrica, por un periodo de **12 (doce) meses, desde el 01 junio de 2022 hasta el 31 de mayo de 2023**, 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 de la experiencia de la Universidad.

| Licitación | Contrato | Precio Mensual | Locatario | Locador |
|---|---|---|---|---|
| Adjudicación de la Licitación 356.703 - Locación de inmueble N° 01/2021 | 02/2021 | 9.000.000 | UNVES | Luis Bogado |
| Adjudicación de la Licitación 356.703 - Locación de inmueble N° 01/2021 | 03/2021 | 10.000.000 | UNVES | Tranquilino Zorrilla |
| Adjudicación de la Licitación 375.155 – Locación de inmueble N° 01/2021 | 01/2021 | 13.000.000 | UNVES | Asunción de María Buscio |
| Promedio | | 10.666.667 | | |

De acuerdo a los precios mensuales de los locales alquilados se halló que el valor promedio de la zona asciende a Gs. 10.666.667, obteniéndose de esta manera un precio referencial. Para la contratación del local solicitado en esta licitación, la suma fijada mensual asciende a Gs. 10.000.000, 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 misma. Presenta copia del pago del Impuesto Inmobiliario.

**f) JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL OFERENTE**: el Sr. Tranquilino Zorrilla, 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)** El oferente presenta la 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 – Registro DJBR 13191.

2) **El procedimiento se encuentra previsto en la modalidad de Locación de Inmuebles** Determinado, procedimiento plurianual para los periodos 2022/2023, con el ID N° 412.628.-

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 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 2022, 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 2023 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 6 (seis) departamentos (22 habitaciones que serán destinadas para oficinas y aulas de clase), con baño y cocina para cada departamento, acceso vehicular y estacionamiento privado y patio. Se requiere efectuar el llamado, atendiendo a que satisfacen adecuadamente los requerimientos exigidos para el normal funcionamiento de las actividades académicas y administrativas, conforme a la cantidad de alumnos y funcionarios con que cuentan las citadas Escuelas.

**En atención a lo expuesto precedentemente, 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 Sr. Tranquilino Zorrilla Villalba, para el asiento de la Escuela de Gastronomía, Hotelería y Turismo y la Escuela de Arte y Cultura**, atendiendo a que satisfacen adecuadamente los requerimientos exigidos para el normal funcionamiento de las actividades académicas y administrativas, conforme a la cantidad de alumnos y funcionarios con que cuentan las citadas unidades académicas.
2. Con respecto al costo beneficio, el precio de alquiler se fija en la suma mensual de **Gs. 10.000.000** (Guaraníes diez millones) IVA incluido, y que asciende a un **monto total de Gs. 120.000.000.-** (Guaraníes ciento veinte millones) por el periodo de 12 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