DICTAMEN N.º 04/2023

Coronel Oviedo, 24 de febrero 2023

REFERENCIA: LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SALAS DE CLASE Y ADMINSTRATIVAS - DE LA FACULTAD CIENCIAS DE LA PRODUCCION SEDE CENTRAL - ID N° 424825

Señora:
Mv. Rossana Morales de González
Decana de la Facultad Ciencias de la Producción
Universidad Nacional De Caaguazú
Presente

La Dirección de Contrataciones de la Facultad Ciencias de la Produccion, de conformidad a los mandatos legales, procede al estudio para la determinación de la viabilidad de aplicar la modalidad de Locación de Inmueble Determinado para Salas de clase y Administrativas Sede Central de la FCP, considerando los siguientes aspectos:

Por memo de la Dirección Administrativa, solicita a esta Dirección el pedido de inicio de los tramites de la locación de inmueble determinado, con vigencia de 10 meses a partir de la firma del contrato. ----------

Que, se ha recibido la Carta de Oferta de Alquiler de la Señora AURORA GAMARRA CENTURION, poniendo a conocimiento los detalles más resaltantes y las condiciones para el Alquiler del Inmueble. ----------

Que, el Inmueble a ser Alquilado se encuentra ubicado en la **calle Padre Molas y Mcal Estigarribia de la Ciudad de Coronel Oviedo – Cta. Cte. N° 21-435-18**. ------

Cabe indicar que el procedimiento, se halla incluido en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) como proceso de Locación de Inmueble según Decreto 5174 en virtud al usufructo, ubicación y propiedad de las locaciones siendo de esta manera un Contrato, por un periodo de 10 (Diez) meses, comprendido así el Ejercicio 2023. --------

La Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capitulo Segundo y en la Sección Tercera (artículos 44° y 47°), establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles. ----------

Que, el **Art. 44°** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "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, el **Art.45°** de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "Los organismos, las entidades y las municipalidades podrán dar por terminados los contratos de locación

suscritos con los particulares, en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del locador, la sola condición de que se les notifique con treinta días calendarios con anticipación". ----------

Que, el **Art. 47**° de la Ley de Contrataciones Públicas dispone: "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 de inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Art. 42 de esta Ley hasta por dos periodos consecutivos".----------

Se halla vigente la Resolución DNCP N° 1494/2018, de fecha 25 de abril del corriente, en virtud de la cual queda derogada la Resolución N° 458/2012 y reglamenta el proceso de Locación de Bienes Inmuebles establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas". Así como el Proceso de Renovación de Contratos de Locación. ----------

Que, en su Art. 1° .- "Establece el procedimiento para la Locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de locación de inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil(1000) jornales mínimos legales.----------

Cuando el canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse por medio de uno de los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 de la Ley N° 2051/2003. ----------

En tal sentido, la Resolución que indica los procedimientos y criterios a ser utilizados para la Locación por parte de los organismos y entidades del sector público, en el Art. 42 inc. a) requiere de un Dictamen elaborado por la Dirección de Contrataciones que deberá contemplar ciertos aspectos, y para su cumplimiento, exponiendo lo siguiente:

FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD: El pedido obedece a la necesidad de que, la Institución necesita, un Inmueble que reúnan las características necesarias para albergar con comodidad a las distintas oficinas, como así también que cuente con los servicios básicos indispensable permitiendo así su funcionalidad integral; mencionando además que el inmueble en cuestión cuenta con las exigencias y dimensiones requeridas para llevar a cabo dichas actividades; el **Inmueble está distribuido de la siguiente manera**: área de Recepción, área de atención a alumnos, Dos áreas para oficinas administrativas específicamente para Sala de Coordinación Académica para las Carreras Ing. Ambiental, Ing. en Alimentos y Ing. en Bienestar y ocho áreas para salas de clases para las carreas Ing. Ambiental, en Alimentos y Bienestar, área para servicios y

Sanitarios sexados, área para cantina para alumnos y docentes, además cuenta con instalaciones de Aire Acondicionado, instalaciones para el servicio de Internét.
La seguridad con la que cuenta el local es la siguiente: señalización lumínica de la salida de emergencia del inmueble, extintores en áreas comunes propias. Las áreas, tanto para funcionarios como atención al público, cuentan con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

Al mismo tiempo es importante la ubicación de este local en un lugar estratégico dentro de la ciudad, de fácil acceso no solo a los funcionarios de la institución sino también a los alumnos y demás miembros de la comunidad educativa y a la sociedad.

En mención a lo manifestado en los párrafos anteriores y en atención a lo dispuesto, en el Art. 44 de la ley 2051 de CONTRATACIONES PUBLICAS, en el presente Dictamen se acredita la necesidad de realizar dicho llamado bajo la modalidad de Locación de Inmueble Determinado conforme Resolución DNCP N° 4441/2021. -----

PLAZOS Y COSTOS: La Locación del Inmueble ofertado por la Señora Aura Gamarra Centurión, se hará por un periodo de 10 (diez) meses a partir de la firma del contrato, por un **monto mensual de Gs. 12.000.000** (guaraníes doce millones) arrojando un **Monto Total de Gs. 120.000.000** (guaraníes Ciento veinte millones) IVA incluido, El concepto de Alquiler mensual consignado precedentemente, se enmarca dentro de las disposiciones contempladas en el Art. 44 de la Ley "De Contrataciones Públicas", donde se establecen que para la aplicación del procedimiento de Licitación Pública los cánones mensuales deben superar los 1000 jornales mínimos mensuales, los cuales en el caso particular no son alcanzados. Que el precio de la locación estipulado por el locador es razonable y acorde con el margen corriente de lo que se cobra normalmente en la zona. Como así el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales conforme al comprobante de Ingreso de la Municipalidad de Coronel Oviedo. ----------
La capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03. ----------
Por lo tanto, podemos precisar que el inmueble satisface las especificaciones y requerimientos llenando las expectativas de las autoridades en cuanto a la infraestructura, instalación, espacio y ubicación, en mira al cumplimiento de los fines de esta Institución, optando así por esta oferta en virtud a las razones técnicas mencionadas más arriba. ----------

RELACION COSTO — BENEFICIO DE ALQUILAR CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE: El costo mensual del canon, hacen que en el caso en particular, al realizar la relación costo-Beneficio entre adquirir un inmueble de similar característica en la zona, se evidencia que es ampliamente favorable la opción de arrendar considerando la ubicación, que cuentan con una infraestructura acorde a los requerimientos de la Institución, de esta manera facilitando un desenvolvimiento de las tareas realizadas en la Institución.----------
En virtud a las justificaciones realizadas precedentemente, la Dirección de Contrataciones de la FCP, emite el Dictamen Favorable, para proseguir con los trámites inherentes a la realización del llamado "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SALAS DE CLASE Y ADMINISTRATIVAS DE FACULTAD CIENCIAS DE LA PRODUCCION – SEDE CENTRAL, bajo la modalidad de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO CON ID N° 424825. ---
-

CP Dany Raquel Leiva
Encargada de UOC
Facultad Ciencias de la Producción