DICTAMEN UOC Nº 9/2021

FECHA: Asunción, 13 de Diciembre de 2021

Ref.: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN "ALQUILER DE INMUEBLES PARA LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES – U.N.A." AD REFERENDUM DEL PRESUPUESTO GENERAL DE GASTOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022. ID PAC Nº 403142.

INMUEBLE DETERMINADO:

MARCO LEGAL

Ley que aprueba el Presupuesto General de la Nación Nº 6672/21, Ley Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" su Reglamentación Nº 2992/2019 y Resolución Nº 2113/2021 exponiendo cuanto sigue:

ANTECEDENTES

Acto Administrativo por el cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones Ad Referéndum Ejercicio Fiscal 2022 según Resolución Nº 902 de fecha 19 de Octubre de 2021. **– Resolución Nº 2113/2021 Art. 2º**.

FUNDAMENTACION DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE –Resolución Nº 2113/2021 Lineamientos establecidos en el Art. 8º. (PROPUESTA DE LOCACIONES)

a).- Individualización de cada inmueble a ser arrendado – Descripción del Local

Que, el bien inmueble propiedad de la ASOCIACION CIVIL FRANCISCANOS DE LA TERCERA ORDEN REGULAR brinda como Institución Educativa aulas para los todos los semestres de la Carrera de Derecho, espacio físico para el funcionamiento de la dependencia administrativa - académicas, baños sexados, estacionamiento para el personal administrativos y estudiantes, que al efecto se tiene la necesidad de realizar la contratación por el proceso de Locación de Inmueble para el funcionamiento del Área Administrativa y Académica, se plantea la contratación debida a que el inmueble cuenta con la infraestructura y comodidades necesarias para el normal desarrollo de las actividades Académicas y Administrativas de la Filial de San Estanislao de la FDYCS UNA.

Que, el bien inmueble propiedad de ELBA CACERES DE SCAVONE ofrece las mejores ventajas para el funcionamiento como Institución Educativa siendo un moderno local con aulas climatizadas, amplias, iluminadas, con sistema de ventilación, salón para eventos, librería con fotocopiadora, patio cerrado con espacio para estacionamiento y otras comodidades para el buen desempeño de las actividades académicas – administrativas y se tiene la necesidad de realizar la contratación por el proceso de Locación de Inmueble, se plantea la contratación debida a que el inmueble cuenta con la infraestructura y comodidades para el normal funcionamiento de la Sección Caaguazú de la FDYCS UNA.

Lic. Edgar Cardozo
Coordinador U.O.C.

DICTAMEN UOC Nº 9/2021

b).- La Justificación: Se debe fundamentar porque los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado.

Los inmuebles a ser arrendados para el Ejercicio Fiscal 2022 de la Filial de San Estanislao y Sección Caaguazú se encuentran en buen estado de conservación siempre apuestan al mejoramiento de la infraestructura edilicia, dirigido a las necesidades de los estudiantes, siendo una de estas la clave fundamental del buen desempeño académico de los mismos, ya que es importante disponer de un buen lugar para desarrollo integral de nuestros futuros profesionales de esta alta casa de estudio, además de confortable responde a las necesidades requeridas por la institución.

Es sustancial destacar que más de una década se encuentran ambas sedes alquiladas por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales UNA, con respecto a los Locadores Asociación Civil Franciscanos de la Tercera Orden Regular de la Sede de San Estanislao y la Sra. Elba Cáceres de Scavone para la Sección de Caaguazú.

Ambas sede se encuentran ubicadas en pleno centro de la ciudad de fácil acceso peatonal y vehicular siendo de mayor comodidad para los estudiantes, docentes y funcionarios administrativos.

Que, los inmueble para uso institucional cuenta con aulas climatizadas, pupitres, servicio de internet –Librería con fotocopiadora - cantina, bebedores, sanitarios, oficina para Dirección - Secretaria, estos fundamentales para el desenvolvimiento de las actividades académicas y administrativas siendo único e idóneo por contar con una estructura acorde a las necesidades de nuestros educandos, que por razones de comodidad, practicidad y seguridad satisfacen los requerimientos básicos para la Facultad de Derecho UNA.

c).- ***El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: se debe exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acordes a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.***

Que, con respecto al costo beneficio estamos en condiciones de afirmar que el canon mensual en concepto de las locaciones se encuentran dentro del promedio correspondiente a la zona y ubicación. Que, las ventajas en cuanto a la estructura edilicia, adecuada ubicación y costo de oportunidad enmarcan la propuesta actual dentro del principio general de economía y eficacia, establecida en el *Art. 4° de la Ley 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS".*

d).- ***El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles: se debe exponer un análisis en el cual demuestre que el inmueble seleccionado no posea gravámenes o restricciones que afecta al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. (Anotación de Litis, embargo, remate o similar).***

Se evidencian los Certificados de Condición de Dominio expedido por la Dirección General de Registros Públicos ambos no poseen gravámenes o restricciones que afecta al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. (Anotación de Litis, embargo, remate o similar).

Lic. Edgar Cardozo
Coordinador U.O.C.

DICTAMEN UOC Nº 9/2021

e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.

Con respecto al inmueble arrendado por el funcionamiento de la Sede San Estanislao: presenta la exoneración de pago del impuesto inmobiliario ante el Municipio de San Estanislao que corresponde al Registro de San Estanislao como Finca Nº 1004, con certificado catastral Nº 38; Cta. Cte. Nº 18-120-00.

En relación al inmueble arrendado por el funcionamiento de la Sede de Caaguazú: presenta la exoneración del impuesto inmobiliario de la institución Educativa Centro Educacional Caaguazú con cta.cte. ctral. 21-0132-04 amparado en lo que dispone en Art. 15 Inc .C. del Decreto Nº 52/52 "El impuesto inmobiliario y otros gravámenes sobre bienes raíces. Que conforme al citado artículo, ubicado en el capítulo 3 – EXCEPCIONES que prescribe: otras franquicias. También estarán exentas de la TRIBUTACION A QUE SE REFIERE EL ART. ANTERIOR: C los inmuebles destinados a INSTITUCIONES DE ENSEÑANZAS RECONOCIDOS COMO TALES POR EL MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS Y DE PROPIEDAD DE LAS MISMAS.

f).- La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el estado, de conformidad a los establecido en el Art. 40 de la Ley 2051/03.

Que obran las Declaraciones Juradas suscritas por;
El Presidente de la Asociación Civil Franciscanos de la Tercera Orden Regular; Federico Gayoso Orrego CI Nº 1.038.369, Locación de inmueble Facultad de Derecho y Ciencias Sociales UNA - Sede San Estanislao.

Elba Cáceres de Scavone CI Nº 981.084; Locación de inmueble Facultad de Derecho y Ciencias Sociales UNA - Sede Caaguazú.

Para celebrar contratos con el estado de conformidad a lo establecido en el Art. 40 de la Ley 2051/03 y Ley N° 6716/21 "Que modifica y amplia el Articulo 40 de la Ley N°2051/2003 de "Contrataciones Públicas" y el Artículo 72 modificado por el Artículo 1° de la Ley N° 3439/2007.

g).- Constancia de presentación de "Declaración Jurada de Bienes y rentas activos y pasivos" ante la Contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley Nº 6355/19.

Que se cuenta con la Declaración Jurada de Bienes y rentas activos y pasivos" ante la Contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados a nombre de la Asociación Civil Franciscanos de la Tercera orden Regular – Locador de la Filial de San Estanislao y la Sra. Elba Cáceres de Scavone Locador de la Sección Caaguazú de la FDYCS UNA.

Lic. Edgar Cardozo
Coordinador U.O.C.

DICTAMEN UOC Nº 9/2021

-(Pág. 4)-

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
UOC Nº 9/2021			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	**ASOCIACION CIVIL FRANCISCANOS DE LA TERCERA ORDEN REGULAR**	DEPARTAMENTO	San Pedro
APELLIDOS:	-	DISTRITO/LOCALIDAD	San Estanislao
RUC:	80031475-1	DIRECCIÓN	Coronel Zoilo González
TELEFONO:	021- 603-908	OBSERVACIÓN	-
EN CASO DE ACTUAR A TRAVES DE REPRESENTANTES/ MANDANTES/ INMOBILIARIA			
NOMBRE:	Federico	DIRECCION	Coronel Cabrera Nº 1224
APELLIDOS:	Gayoso Oggero	TELEFONO	021- 603-908/0972 105-872
CI Nº	1.038.369	PORCENTAJE DE COMISION	No Aplica
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA CTE CATASTRAL	18-120-00		
DIRECCION	Coronel Zoilo González		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Estanislao		
DEPARTAMENTO	San Pedro		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	10.000m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACION	Facultad de Derecho 30,50m x12,50m – Salón multiuso 12,50 m x12,50m		
FINALIDAD DE INMUEBLE	Funcionamiento de la Filial de San Estanislao de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales - UNA		
DIRECCION	1 (UNO)		
SECRETARIA	1 (UNO)		
SALON MULTIUSO	1 (UNO)		
AULAS	6 (SEIS)		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	6 (SEIS)		
BAÑOS SEXADOS	2 (DOS)		
DEPOSITO PEQUEÑO	1 (UNO)		

Lic. Edgar Cardozo
Coordinador U.O.C.

DICTAMEN UOC Nº 9/2021

-(Pág. 5)-

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
UOC Nº 9/2021			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	**ELBA**	DEPARTAMENTO	Caaguazú
APELLIDOS:	**CACERES DE SCAVONE**	DISTRITO/LOCALIDAD	Caaguazú
Nº de C.I:	981.084	DIRECCIÓN	Av. Carlos Antonio López y Manuel Godoy
TELEFONO:	0522-42309 / 0971-452171	OBSERVACIÓN	-
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA CTE CATASTRAL	21-0132-04		
DIRECCION	Av. Carlos Antonio López y Manuel Godoy		
DISTRITO/LOCALIDAD	CAAGUAZU		
DEPARTAMENTO	CAAGUAZU		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	360 mts2		
SUPERFICIE DE EDIFICACION	570 mts2		
FINALIDAD DE INMUEBLE	Funcionamiento de la Sección de Caaguazú de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales - UNA		
DIRECCION	1 (UNO)		
SECRETARIA	1 (UNO)		
BIBLIOTECA	1 (UNO)		
AULAS	6 (SEIS)		
BAÑOS SEXADOS	2 (DOS)		
ESTACIONAMIENTO	1 (UNO)		
PATIO DE RECREACION	1 (UNO)		
SALON MULTIUSO -	1 (UNO)		
SALA DE ENFERMERIA	1 (UNO)		
SALA DE INFORMATICA	1 (UNO)		

PAC ID Nº 403142 – AD REFERENDUM – 2022 Ley de Presupuesto Nº 6672/21 Art. 175

Que, el PAC ID Nº 403142 aprobado por acto administrativo de la máxima autoridad institucional, es Ad Referéndum al Ejercicio Fiscal 2022 por tanto una vez aprobada la partida presupuestaria en el objeto de gasto 251 se suscribirá el contrato de locación correspondiente al Ejercicio Fiscal 2022 este sujeto a la obtención del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

Lic. Edgar Cardozo
Coordinador U.O.C.

DICTAMEN UOC Nº 9/2021

-(Pág. 6)-

CONCLUSION

Por las justificaciones expuestas y las normativas legales argumentadas por la Ley de Presupuesto Nº 6672/2021, la Ley Nº 2051/03 de "Contrataciones Públicas" y reglamentaciones como tal y Resolución DNCP Nº 2113/2021 por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles determinados establecidos en el Art. 44 de la Ley 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" y se abroga la Resolución DNCP Nº 1494/2018.-

ESTA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES ELEVA A LA MAXIMA AUTORIDAD LA PROPUESTA DE SELECCION DE LAS SIGUIENTES LOCACIONES COMO INMUEBLES DETERMINADO:

Modalidad: LOCACION DE INMUEBLE: Determinado - Alquiler de Inmuebles para la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales – UNA" Ad Referéndum Ejercicio Fiscal 2022.

Vigencia: Afectaría al Ejercicio Fiscal 2022 el contrato de Locación será suscrito por 12 meses expuesto en el siguiente cuadro:

Item	Detalle	Cantidad (meses) Enero a Diciembre de 2022	costo mensual IVA INCLUIDO	Precio Total IVA INCLUIDO
1	Asociación Civil Franciscanos de la Tercera Orden Regular (Filial San Estanislao)	12	5.000.000	60.000.000
2	Elba Cáceres de Scavone (Sección Caaguazú)	12	6.000.000	72.000.000
	Total Gs.			**132.000.000**

Es mi dictamen, Salvo mejor parecer.

Lic. Edgar D. Cardozo - Coordinador
Unidad Operativa de Contrataciones
FDYCS - UNA