San Juan Bautista, 26 de abril de 2023

INFORME Nº 001/2023 DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

ID N° 426103

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DEL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE MISIONES

ANTECEDENTES

La necesidad de la Universidad Nacional de Misiones de contar con un local en el cual pueda ejercer sus funciones el Rectorado de la UNAMIS;

El ID Nº 426103 previsto en el Programa Anual de Contrataciones para el Alquiler de Inmueble para el funcionamiento del Rectorado de la Universidad Nacional de Misiones;

La adjudicación del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 67/2017, con ID N° 337244 para el ALQUILER DE SEDE DE SAN JUAN BAUTISTA DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA por 24 meses a un monto mensual de Gs. 15.000.000 y Gs. 360.000.000 monto total del contrato, se trata del mismo inmueble objeto de contratación actual para la UNAMIS;

La Nota UOC N° 01/2023 de fecha 12 de abril de 2023, remitida a la COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESÚS – SUB ENTIDAD "SAN ENRIQUE DE OSSÓ", en la cual se comunica la intención de alquilar un inmueble de su propiedad en la ciudad de San Juan Bautista de las Misiones para el funcionamiento del Rectorado de la UNAMIS;

La Nota recibida de la COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESÚS – SUB ENTIDAD "SAN ENRIQUE DE OSSÓ" de fecha 18 de abril de 2023, en la cual expresa su conformidad y remite los documentos solicitados;

El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 001/2023, de fecha 25 de abril de 2023, en el cual se constata la disponibilidad presupuestaria para la presente contratación;

La Resolución DNCP N° 4441/2021 de fecha 10 de junio de 2021, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 2113/2021;

El Artículo 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 establece que el encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:

a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado;
b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado;
c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no

supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite;
d) Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado 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 (anotación de litis, embargo, remate o similar);
e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;
f) La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2003;
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.

La Ley Nº 7050/2023 de fecha 4 de enero de 2023, "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023;

El Decreto Nº 8759/2023 de fecha 26 de enero de 2023, "Por el cual se reglamenta le Ley N° 7050/2023 del 4 de enero de 2023 que Aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023";

El Decreto N° 2992/2019 de fecha 9 de diciembre de 2019, "Por el cual se reglamenta la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", y su modificatoria la Ley N° 3439/2007";

La Ley 4995/2013 "De Educación Superior", la Ley 6675/2020 "Que crea la Universidad Nacional de Misiones (UNAMIS)" y el Estatuto Universitario;

EVALUACIÓN

En la nota de fecha 18 de abril se aclara que la propietaria del inmueble es una entidad sin fines de lucro denominada "COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESUS" con RUC 80023528-2 y que para los efectos documentales para gestión en la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, como en este caso para alquiler de inmueble, lo hace a través de la Sub Entidad "SAN ENRIQUE DE OSSÓ" , con RUC 80095675-3 y que cuenta con registro en el SIPE de la DNCP para los efectos contractuales y de facturación fiscal.
El inmueble a ser arrendado pertenece a la "COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESÚS" con RUC 80023528-2. El domicilio legal del propietario es Avda. Mcal. López N° 259 entre Curupayty y Constitución, de la ciudad de Asunción.
El número de teléfono del propietario es 021 211190. Para fines operativos y de contrataciones el celular número 0981 100257.
Conforme al Poder General de Administración N° 33 Civil y Poder Especial de Administración N° 58 Civil los representantes de la "COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESUS" y "SAN ENRIQUE DE OSSÓ" son:
- Presidenta: Hna. MARÍA LUISA CABALLERO DÍAZ, con CIC N° 3.591.412.
- Secretaria: Hna. MARÍA DEL CARMEN BARRIOS, con CIC N° 986.678.
- Administrador: Lic. ALEJANDRINO RICHARD ACOSTA SENS, con CIC N° 1.844.678
- **INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO**
  Dirección del inmueble:
  Mcal. López y José del Rosario Duarte, Ciudad de San Juan Bautista, Departamento de Misiones.
  Número de Finca:
  309-766
  Número de Cuenta Catastral:
  04-057-03/14
  Extensión del terreno:
  2.812,33 m2
  Extensión de la construcción:

669 m2
La casa cuenta con dos edificaciones, una antigua y otra nueva que tiene planta baja y planta alta.
La edificación antigua cuenta con cuatro grandes salones.
La edificación nueva en Planta Baja A cuenta con seis piezas con batería de baños al final del pasillo, en Planta Baja B cuenta con tres piezas, un salón de reuniones, una cocina amoblada y una pieza especial para depósito.
En la Planta Alta cuenta con una sala grande y cinco piezas. Una con baño privado. Al final del pasillo con batería de baños.

- **JUSTIFICACIÓN DEL INMUEBLE A SER ARRENDADO**

El inmueble a ser arrendado está en buen estado de conservación y en buenas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, techo, pisos en buenas condiciones, puesto de distribución de ANDE, sistema de electricidad, baños modernos con ventilación natural, que se encuentran conformes a las normas de higiene.

El inmueble está proyectado para oficinas y salón auditorio, está ubicado en la zona céntrica de la ciudad de San Juan Bautista, es de fácil acceso, tanto vehicular como peatonal, así mismo cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

El inmueble cuenta con espacio suficiente y reúne las características para albergar cómodamente a una gran cantidad de funcionarios, con áreas para oficina, salón auditorio, estacionamiento, área verde, área de sanitarios.

- **ANÁLISIS DEL VALOR DEL CANON**

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que el Presupuesto Anual del Rectorado de la Universidad Nacional de Misiones - UNAMIS no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble y si contempla un monto disponible para alquiler de inmueble para oficinas del Rectorado.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento del Rectorado de la UNAMIS, teniendo en cuenta los aspectos para una institución educativa como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

Además, se tomó de referencia el monto de la adjudicación del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 67/2017, con ID N° 337244 para el ALQUILER DE SEDE DE SAN JUAN BAUTISTA DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA por 24 meses a un monto mensual de Gs. 15.000.000 y Gs. 360.000.000 monto total del contrato, por tratarse del mismo inmueble objeto de locación.

Cabe mencionar lo siguiente:
- Artículo 44°. - Disposiciones Generales de la LEY N° 2051/03 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".

- Artículo 2°. - Clasificación de la RESOLUCIÓN DNCP N° 4441 /2021 resuelve que la locación de inmuebles podrá realizarse a través de los siguientes procedimientos:
a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales;
b) Inmueble indeterminado o aquellos en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble supere los 1000 jornales mínimos mensuales.

- **ANÁLISIS DOCUMENTAL**
Presenta los documentos en los cuales se puede constatar la existencia de la Persona Jurídica:
- Acta de Asamblea Extraordinaria de la entidad COMPAÑÍA SANTA TERESA DE JESÚS - Modificación del Estatuto Social conforme a la Escritura N° 25 Protocolo Civil "B" de fecha 16 de octubre de 2003.
- La Resolución del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social N° 14/2004 de fecha 13 de febrero de 2004, POR LA CUAL SE HABILITA Y ACREDITA A LA ENTIDAD "COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESÚS" DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN y comunica para su registro como Entidad Prestadora de Servicios Sociales sin fines de lucro.
- El Decreto N° 3177 de la Presidencia de la República de fecha 6 de septiembre de 2004, POR EL CUAL SE APRUEBAN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA ENTIDAD DENOMINADA "COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESÚS".
- Poder General N° 33 Civil A para Asuntos Administrativos otorgada por la COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESUS A ROSA CALCENA Y OTROS, Y NUEVO PODER PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS A FAVOR DE MARÍA LUISA CABALLERO Y OTROS.
- Poder Especial N° 58 Civil B para Asuntos Administrativos otorgada por la COMPAÑÍA DE SANTA TERESA DE JESÚS A FAVOR DE ALEJANDRINO RICHARD ACOSTA SENS.
- El Registro Único de Contribuyente-RUC N° 80095675-3 y la Cedula Tributaria a nombre de SAN ENRIQUE DE OSSÓ, Sub Entidad de la COMPAÑÍA SANTA TERESA DE JESÚS con actividad económica principal "Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados" desde el 01 de enero de 2017.
- El Certificado de Cumplimiento Tributario vigente a nombre de SAN ENRIQUE DE OSSÓ.
- El Acta N° 14 de fecha 14 de julio de 2017 de la ASOCIACIÓN COMPAÑÍA SANTA TERESA DE JESUS, en el cual se autoriza la creación de una división interna denominada SAN ENRIQUE DE OSSÓ y su inscripción independiente en el RUC con fines fiscales.

- **ACREDITACIÓN QUE EL INMUEBLE OFERTADO NO ADEUDA IMPUESTOS**
El inmueble cuenta con exoneraciones de impuestos expedido por la Municipalidad de San Juan Bautista conforme a la Resolución I.M. N° 255/2022 de fecha 18 de abril de 2022.

- **JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL OFERENTE PARA CELEBRAR CONTRATO CON EL ESTADO.**
Presenta la DECLARACIÓN JURADA DE NO ENCONTRARSE COMPRENDIDO EN LAS INHABILIDADES PREVISTAS EN EL ART. 40 Y DE INTEGRIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 20, INCISO "W", AMBOS DE LA LEY 2051/2003 DE CONTRATACIONES PUBLICAS.

- **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 a la naturaleza institucional por tratarse de una entidad sin fines de lucro.

- **ANÁLISIS DE ESTUDIO DE COSTO-BENEFICIOS REALIZADO EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 5° DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN PARA PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS;**

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que el Presupuesto Anual del Rectorado de la Universidad Nacional de Misiones - UNAMIS no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble y si contempla un monto disponible para alquiler de inmueble para oficinas del Rectorado.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble disponible con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento del Rectorado de la UNAMIS, teniendo en cuenta los aspectos para una institución educativa como capacidad, características, ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

Además, se tomó de referencia el monto de la adjudicación del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 67/2017, con ID N° 337244 para el ALQUILER DE SEDE DE SAN JUAN BAUTISTA DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA por 24 meses a un monto mensual de Gs. 15.000.000 y Gs. 360.000.000 monto total del contrato, por tratarse del mismo inmueble objeto de locación.

Cabe mencionar lo siguiente:
- Artículo 44°. - Disposiciones Generales de la LEY N° 2051/03 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".

- Artículo 2°. - Clasificación de la RESOLUCIÓN DNCP N° 4441 /2021 resuelve que la locación de inmuebles podrá realizarse a través de los siguientes procedimientos:
a) Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1.000 jornales mínimos mensuales;
b) Inmueble indeterminado o aquellos en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble supere los 1.000 jornales mínimos mensuales.

CONCLUSIÓN

En base a los antecedentes expuestos es nuestra recomendación adjudicar la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DEL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE MISIONES a la institución SAN ENRIQUE DE OSSÓ, Sub Entidad de la COMPAÑÍA SANTA TERESA DE JESÚS por el monto total de Gs. 120.000.000 (Guaraníes ciento veinte millones) IVA incluido, conforme al siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Finca N °/ Matricula N° / Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/Distrito/Localidad	Cantidad (meses)	Costo Mensual IVA Incluido G.	Costo Total IVA Icluido G.
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°1/2023 PARA LA SEDE EL RECTORADO DE LA UNVERSIDAD NACIONAL DE MISIONES	Número de Finca: 309-766 Número de Cuenta Corriente Catastral: 04-057-03/14	Mcal. López y José del Rosario Duarte, Ciudad de San Juan Bautista, Departamento de Misiones	8	15.000.000	120.000.000
Total Guaraníes IVA INCLUIDO: Ciento veinte millones.						120.000.000

PGGG/SAA/mme
Vicerrectorado Administrativo

ELABORACIÓN DE INFORME

El presente informe fue elaborado en base al 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..." y de la Resolución DNCP N° 4441/2021 de fecha 10 de junio de 2021, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 2113/2021, y disposiciones concordantes, cumpliendo expresamente con las disposiciones normativas establecidas en dicho articulado, en la ciudad de San Juan Bautista, Misiones siendo las 14:00 Hs. del día 26 de abril de año 2023.

Es mi informe, salvo mejor parecer de la Máxima Autoridad

Econ. **MARÍA DE LOS ÁNGELES MIRANDA ESPINOZA**
Encargada Interina de Unidad Operativa de Contrataciones

Abg. **DANIEL SOSA VALDEZ**
Asesor Jurídico