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

Villarrica, 21 de febrero de 2022
D.U.O.C. Nº 01/2022

Ref.: Locación de Inmueble Luis Bogado

UNIVERSIDAD NACIONAL DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO
MESA DE ENTRADA
SECRETARIA GENERAL
Fecha: 22 FEB 2022 Hora: 14:03
Firma: Noelia Quiñonez
Exp. Nº: 000 1036 Folios: 3 - tres.

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 para Locación de Inmueble para la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de 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) <u>INDIVIDUALIZACIÓN:</u>
Se requiere efectuar el proceso de Renovación del Contrato de Locación para el usufructo del Inmueble pertenecientes al Sr. Luis Carlos Bogado Bertolo, con RUC N° 256130-1 y Sra. Liliana Ferreira de Bogado, con C.I. N° 393.967, casados, mayores de edad, con sociedad conyugal de régimen de Mancomunidad de Bienes, ubicado en la calle Ruy Díaz de Melgarejo c/ Pdte. Franco, del barrio Centro de la ciudad de Villarrica, Finca N° 4060, Cuenta Catastral N° 20-0085-06, para el asiento de oficinas Administrativas y aulas para los alumnos de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo.

b) <u>LA JUSTIFICACIÓN.</u>
<u>Se requiere utilizar el local que es contiguo a la actual sede de la mencionada Facultad, el inmueble perteneciente al Sr. Luis Carlos Bogado Bertolo para el asiento de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de la UNVES</u>, ubicado en la calle Ruy Díaz de Melgarejo y Pdte. Franco, del barrio centro de la ciudad de Villarrica, por un **periodo de 12 (doce) meses, desde el 01 de marzo de 2022 hasta el 28 de febrero de 2023**, teniendo en cuenta que las instalaciones son aptas para el normal desarrollo de las actividades administrativas y académicas.

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 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. 9.000.000, 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 correspondiente al año 2022.

f) JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL OFERENTE: el Sr. Luis Bogado y la Sra. Liliana de Bogado no se encuentran 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 le 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° 356.703.

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 espacios amplios e independientes, bien iluminados, con áreas bien definidas; el local a ser utilizado corresponde al inmueble contiguo a la actual sede de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura. Para la Facultad de Ingeniería y Arquitectura se tiene planificado utilizar: el zaguán de acceso, 5 salones para aulas, kitchenette, 2 baños sexados y patio anexado a la sede actual.

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. Luis Carlos Bogado Bertolo, con RUC 256130-1 y Sra. Liliana Ferreira de Bogado, con C.I. N° 393.967, para el asiento de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura**, 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. 9.000.000.- (Guaraníes nueve millones) IVA incluido, y que asciende a un monto total de Gs. 108.000.000.- (Guaraníes ciento ocho 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
Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo