Coronel Oviedo, de Diciembre de 2022.

DICTAMEN – LOCACIÓN DE INMUEBLE

Ref.: (DETERMINADO) N° 1/2023 PARA EL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CAAGUAZÚ.

SEÑOR RECTOR:

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio al Consejo Superior Universitario, con relación a la **"LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N°1/2023 PARA EL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CAAGUAZÚ"**

Al respecto informamos cuanto sigue:

ANTECENDENTES

- Resolución DNCP N° 4441/2021 DEL 10/06/2021, por la cual se reglamenta el proceso de locación y renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el artículo 44° de la ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N°458/2012.

La citada Resolución dispone que los proceso de locación de bienes de inmuebles que efectuaren los Organismos y Entidades del Estado y Municipalidades, independientes de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), como proceso de "Locación de Inmuebles" y consolidados en un llamado único.

Cabe mencionar que en atención al dictamen justificativo en los términos del inciso b) del artículo 7° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la la Ley N°2051/03, cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen

Elaborado por la UOC/UEP de la Entidad, Organismos 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 que el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismos 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 promedios mínimos mensuales establecidos como limites;
d) Se deberá exponer el 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 Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N°6355/2019.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL:

El inmueble a ser alquilado está en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, techo, pisos en buenas condiciones, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionado en las oficinas, sistema de electricidad, baños modernos con ventilación natural, que se encuentran conformes a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble está proyectado especialmente para oficinas y salón auditorio para el funcionamiento del Rectorado de la Universidad Nacional Del Caaguazú, está ubicado en el centro mismo de Coronel Oviedo 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.

La seguridad con la que cuenta el inmueble son: iluminación adecuada y extintores en áreas comunes.

El inmueble cuenta con las siguientes características:

- Área de oficinas
- Salón auditorio.
- Garaje.
- Área verde.
- Acceso para personas con discapacidad.
- Área de Baños.

COSTO BENEFICIO:

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 del Caaguazú no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble.

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

Cabe mencionar que el Artículo 44°.- Disposiciones Generales de la Ley N° 2051/03 dispone:

"Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatorio, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cullos canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

PROPUESTA DE LOCACIÓN

En Atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N°1/2023 **PARA OFICINAS DEL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CAAGUAZU** dispuesto en la Resolución DNCP N°4441/21 de fecha 10 de junio de 2021, lo establecido en el artículo 44° de la Ley 2051/2003.

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°1/2022 PARA LAS OFICINAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CAAGUAZÚ**	00250-21-0042-01-00-00-00/001	Coronel Oviedo	12	13.000.000	156.000.000
Total Guaraníes: ciento cincuenta y seis millones…….						

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACIÓN

La convocatoria es de 12 meses, es decir, afectaría al ejercicio 2023. El contrato de locación será suscripto por el término de 12 (doce) meses.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, en el cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde al Rector Autorizar la **LOCACIÓN DE INMUBLE (DETERMINADO) N° 1/2023 PARA EL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CAAGUAZÚ**

RECTORADO UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAAGUAZU DIRECCION DE UOC

Abg. Pablo Manuel González.
Director de la U.O.C.