DICTAMEN U.O.C. - Nº 002/2018

A	:	**Prof. Dra. DORA ELIZABETH NUÑEZ GRÜNER, Decana** Facultad de Ciencias Veterinarias de la Universidad Nacional de Asunción
De	:	**PROF. DR. JUAN CARLOS DÁVALOS ARCE, Jefe** Unidad Operativa de Contrataciones
Ref.	:	**ACREDITACIÓN DEL SUPUESTO A EXCEPCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE PARA LA FILIAL DE SAN ESTANISLAO**
Fecha	:	**19 de noviembre de 2018.-**

El presente análisis se basa en los antecedentes administrativos del llamado y en el Acta de Selección de Inmueble elaborado por la Comisión conformada según Resolución FCV N° 571/2016 para LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE QUE SERVIRÁ DE ASIENTO PARA LA FACULTAD DE CIENCIAS VETERINARIAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN, FILIAL SAN ESTANISLAO.

Teniendo en cuenta la necesidad de la Adquisición de un inmueble que servirá de asiento para la Facultad de Ciencias Veterinarias de la Universidad Nacional de Asunción, Filial San Estanislao, se ha procedido a un análisis y estudio detallado para determinar cuál será la propiedad a ser adquirida para el efecto, previendo que el inmueble reúna los recaudos necesarios exigidos en la Resolución N° 06/10 "POR LA CUAL SE PROCEDE A LA ACTUALIZACIÓN DE LA GUÍA DE ELABORACIÓN DE PROYECTOS EDUCATIVOS DEL CONSEJO DE UNIVERSIDADES" del Consejo de Universidades.

Para tal efecto, en fecha 11 de agosto de 2016 se ha dictado la Resolución N° 571/2016 para la conformación del Comité para la Selección del Inmueble quien deberá seleccionar técnicamente el inmueble apropiado que se ajuste a la regulación anteriormente mencionada; por lo cual ha procedido de la siguiente manera:

En fecha 2 de setiembre de 2016, se ha reunido la Comisión para visitar el Inmueble perteneciente al Dr. Milciades Gómez Mora.

En fecha 21 de setiembre han presentado su informe ante la Señora Decana de la Facultad de Ciencias Veterinarias, comunicando que han pre seleccionado el inmueble y recomiendan realizar a continuación el proceso de tasación a cargo del MOPC. El inmueble seleccionado fue la propiedad perteneciente al Dr. Milciades Gómez Mora, situado en el Kilómetro ciento cincuenta y seis de la Ruta N° 10, de las Residentas, del Barrio Yataity'i, San Estanislao con superficie de 21 has y 2577m^2 2191cm^2 y con construcción de 224 m^2 (casa principal) y 72 m^2 (construcción secundaria, casa del encargado).

En fecha 10 de octubre de 2016, se ha procedido a solicitar al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones la tasación del inmueble pre seleccionado, de modo a obtener el precio referencial del mismo.

En fecha 25 de abril de 2017, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones a través de su Departamento de Avalúo Oficial remite el informe de tasación correspondiente al Exp. MEU N° 38.308/16, firmado por el Técnico Avaluador Arq. Roque Fleitas Avalos y la Jefa del Dpto. de Avalúo Oficial Arq. María M. Maciel E., conforme consta en el expediente del llamado.

Avaluación del inmueble perteneciente al Dr. Milciades Gómez Mora

N°	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE	VAL. UNITARIO	TOTAL
A-	TERRENO	21,25772191 Has	33.000.000 Gs/ha.	701.504.823 Gs.
B-	MEJORAS EDILICIAS	GLOBAL		181.009.750 Gs.
			TOTAL GENERAL	882.514.573 Gs.

En fecha 22 de mayo de 2017, la Comisión presenta su Acta de Selección de Inmueble, resolviendo por unanimidad seleccionar el inmueble perteneciente al Dr. Milciades Gómez Mora individualizado como Finca N° 15.664, con cuenta Catastral N° 20.407, Padrón N° 16.554, ubicada en el Kilómetro ciento cincuenta y seis de la Ruta N° 10, de las

Prof. Dr. Juan Dávalos
Jefe, Unidad Operativa de Contratación
FCV - UNA

Residentas, del Barrio Yataity'i, San Estanislao con superficie de 21has y 2577m2 2191cm2 y con construcción de 224m2 (casa principal) y 72m2 (construcción secundaria, casa del encargado); argumentando "...teniendo en cuenta las recomendaciones y la utilidad a futuro, además de las dimensiones, la ubicación y accesibilidad para los estudiantes, debido a que se ubica sobre la ruta asfaltada, además de las construcciones ya existentes y que ya pueden ser utilizadas por los estudiantes. Propuesta hecha por los estudiantes y el Director de la Sede..."

A continuación, se detallan de manera más extensa los motivos técnicos por los cuales la Institución opta por el inmueble perteneciente al Dr. Milciades Gómez Mora:

- **Aspectos Jurídicos y Académicos:** Actualmente la Filial San Estanislao tiene asiento en un predio de la Municipalidad, en carácter de préstamo; y cuenta con una habilitación parcial con vigencia hasta la finalización del período 2018 según Resolución N° 396/2017 del Consejo Nacional de Educación Superior (CONES). La Renovación de dicha habilitación se encuentra supeditada a la posesión de un inmueble que reúna los recaudos necesarios exigidos en la Resolución N° 06/10 "POR LA CUAL SE PROCEDE A LA ACTUALIZACIÓN DE LA GUÍA DE ELABORACIÓN DE PROYECTOS EDUCATIVOS DEL CONSEJO DE UNIVERSIDADES" del Consejo de Universidades, en la que se establecen los requisitos mínimos de infraestructura y accesibilidad para la habilitación de una filial.

- **Estudio de Evaluación Técnica:** para la selección de los inmuebles se ha realizado un estudio en las proximidades del centro urbano en un rango de 15 km de distancia (previendo las necesidades Institucionales y los criterios de accesibilidad al inmueble que solicita el marco regulador), contactando con varios propietarios de inmuebles con intención de venta.

  Que, el Comité de Selección ha procedido a la visita in situ y a un análisis intensivo de las prestaciones de varios inmuebles del centro urbano, destacando que la propiedad del Dr. Milciades Gómez Mora es la más apta para la finalidad Institucional y que es la única que reúne los recaudos solicitados en el marco legal regulador.

- **Ubicación, accesibilidad y suelo:** la propiedad cuenta con acceso directo a través de la Ruta Principal y Nacional N° 10 a 4,2 km del centro urbano, con linderos Al NORTE, con rumbo S-W 52°41'15" mide 1.657 metros y linda con la fracción transferida a Gloria Navarro de Lugo; al SUR, con rumbo N-E 54°38'20" mide 1.597,57 metros y linda con la fracción E propiedad de Estela Mari Candia; al ESTE, con rumbo N-W 07°18'15" mide 181,15 metros y linda con el arroyo Tapiracuay; al OESTE con rumbo S-E 20°52' mide 106,84 metros y linda con la Ruta X.

  Al respecto, la **accesibilidad** a la Sede debe ser la apropiada para los estudiantes, puesto la regulación así lo exige; sobre la ruta principal circulan transportes públicos que pasan frente a la propiedad, lo cual facilitará el traslado a los estudiantes.

  Asimismo, se puede observar que el **suelo** es apto para el uso agropecuario, criterio técnico muy importante para la Convocante, teniendo en cuenta que la Institución cría animales de granja y realiza cultivos para alimentación de animales. El terreno cuenta con diferentes tipos de suelos, los cuales según las observaciones, permitirán el asentamiento de plantaciones útiles para la alimentación animal, siendo estas diferentes especies forrajeras como cultivos estacionales que servirán de base para las prácticas de los estudiantes.

  En este contexto también se podrán realizar la siembra de especies forestales útiles para el abrigo de los animales así como gerenciar un plan de reforestación, estas actividades son de vital importancia para el desarrollo integral de los futuros estudiantes de la Facultad de Ciencias Veterinarias.

  En otra área del terreno se encuentra suelo arcilloso y abnegado terreno bajo que se encuentra en la cercanía de un arroyo, el cual presenta una topografía ideal para el desarrollo de actividades

Prof. Dr. Juan Dávalos
Jefe, Unidad Operativa de Contratación
FCV - UNA

acuícolas, constituyéndose esta actividad como un elemento importante en la formación de los alumnos de la zona.

La propiedad *linda con el Arroyo Tapiracuay*; criterio de vital importancia para la Carrera de Ciencias Veterinarias, puesto que se necesita condiciones y lugares apropiados para las distintas actividades de prácticas para el área de piscicultura.

- **Dimensiones:** con una superficie de 21has y 2577m2 2191cm2 y con construcción de 224m2 (casa principal) y 72m2 (construcción secundaria, casa del encargado).

  Se observa que la propiedad ya cuenta con construcciones edilicias; las mismas pueden servir para adecuarlas como aulas y/o laboratorios.

  Las dimensiones del inmueble son las adecuadas para la construcción de complejos de aulas, laboratorios, oficinas administrativas y granjas para producción ovina, bovina, porcina, avicultura, piscicultura y cunicultura; es importante destacar que la Institución cría animales con fines investigativos y académicos.

De más está decir que la adquisición no solamente contempla el terreno y construcciones edilicias que servirán para dar uso inmediato de las instalaciones, sino que también las prestaciones del inmueble, como ser la ubicación estratégica sobre asfalto y el lindero con el Arroyo Tapiracuay.

De esta manera se prueba fehacientemente que las prestaciones del inmueble seleccionado son las únicas que se ajustan a las necesidades Institucionales y a las regulaciones para la habilitación de una filial.

En fecha 9 de junio de 2017 se han iniciado los trámites para la obtención del Estudio de Impacto Ambiental.

En fecha 18 de julio de 2017, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Secretaría del Ambiente comunica que "...Que de acuerdo a lo manifestado al Art. 2°, inciso a, del Decreto N° 954/13; que dicta cuanto sigue; "Las obras y actividades susceptibles de causar impactos ambientales que no estén incluidas en el Art. 2° no requerirán someterse al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental pero deben cumplir las normas jurídicas que las regulen, debiendo minimizar en todo momento los impactos negativos que generen, así como cumplir con los Planes de Gestión Ambiental Genéricos que, para cada actividad, promulgue la Secretaría de Ambiente..." (sic.)

Que, en fecha 24 de noviembre de 2017, el Señor Milciades Gómez Mora informa que el terreno en cuestión no se encuentra loteado.

En fecha 19 de octubre de 2018, se ha procedido a solicitar al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones la retasación del inmueble pre seleccionado, de modo a obtener el precio referencial del mismo.

En fecha 14 de noviembre de 2018, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones remite el informe de tasación elaborado por su Departamento de Avalúo Oficial correspondiente al Exp. MEU N° 44.362/18, firmado por el Técnico Avaluador Arq. Edgar Enrique Sotomayor A. y la Jefa del Dpto. de Avalúo Oficial Arq. María M. Maciel E., conforme consta en el expediente del llamado.

Avaluación del inmueble perteneciente al Dr. Milciades Gómez Mora

N°	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE	VAL. UNITARIO	TOTAL
A-	TERRENO	21,25772191 Has	38.448.058 Gs/ha.	817.318.124 Gs.
B-	MEJORAS EDILICIAS	GLOBAL		171.961.901 Gs.
			TOTAL GENERAL	989.280.025 Gs.

En fecha 19 de noviembre de 2018, el Señor Milciades Gómez Mora presenta la aceptación de la Tasación y la oferta económica de su inmueble, cuya suma asciende a Gs. 989.280.025 (Guaraníes novecientos ochenta y nueve millones doscientos ochenta mil veinticinco).

Que, el precio ofertado en fecha 19 de noviembre de 2018 se ajusta plenamente al precio referencial establecido por el Ministerio de Obras Públicas y, considerando que el inmueble es el único en la zona que reúne las condiciones necesarias para el cumplimiento de las reglamentaciones establecidas por el Consejo Nacional de Educación Superior (Resolución N° 06/10) en cuanto a infraestructuras, dimensiones y accesibilidad; asimismo favorece a las prácticas al

Prof. Dr. Juan Dávalos
Jefe, Unidad Operativa de Contratación
FCV - UNA

aire libre puesto que sus dimensiones permiten la construcción de granjas y, especialmente por las actividades que pueden ser desarrolladas en el área de piscicultura, debido a que el arroyo se encuentra lindante, condición que no está valorada en la tasación.

Por lo expuesto, considerando que es el único terreno que reúne las condiciones mínimas para el asentamiento de la Filial de la Facultad, por tanto recomiendo aceptar el precio establecido por el vendedor.

Que, la Convocante ha cumplido con lo Establecido en la Resolución DNCP N° 1198/2013 "POR LA CUAL SE DEROGA LA RES. DNCP N° 1365/11 Y SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTA ESTANDAR DE INVITACIÓN Y SU ANEXOS, LA PROFORMA DE NOTA COMUNICACIÓN Y PROFORMA DE CONTRATO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES CUANDO SEAN EJECUTADOS POR EL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN."

Que, la Convocante opta por la realización de una contratación por vía de la excepción y no así la expropiación o contratación ordinaria, considerando que existe una intención de venta del propietario del inmueble y, que para la expropiación se precisa un trámite muy extenso para la obtención del proceso; tiempo con el que ya no se cuenta, debido a que por Resolución N° 546/13 J.M. de la Junta Municipal de la Municipalidad de San Estanislao POR LA CUAL SE AUTORIZA A LA INTENDENCIA MUNICIPAL LA ELABORACIÓN DEL CONVENIO INTERINSTITUCIONAL A SER SUSCRIPTO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ESTANISLAO Y LA FACULTAD DE CIENCIAS VETERINARIAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN y, que el CONVENIO DE CESIÓN PARA USUFRUCTO, NUEVA EDIFICACIÓN Y ADECUACIÓN EN EL INMUEBLE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ESTANISLAO, ENTRE ÉSTA Y LA FACULTAD DE CIENCIAS VETERINARIAS - UNA ha sido suscripto en fecha 13 de febrero de 2013 por un plazo de 7 años, a partir de la firma del mismo, de esta manera finalizando a inicios del año 2020.

Atendiendo la naturaleza de la adquisición, solo se prevé la compra de un inmueble con instalaciones básicas (casa principal y construcción secundaria) que servirán para cubrir necesidades institucionales de infraestructura muy básicas. Luego de la adquisición del inmueble se debe proceder a la construcción de los demás bienes edilicios necesarios para la habilitación de la sede, para tal efecto se prevé que las obras de construcción se realicen durante el transcurso de los ejercicios 2018 y 2019. En caso de que no se pueda adquirir el terreno y realizar las obras antes del vencimiento del Convenio Interinstitucional anteriormente mencionado, la facultad corre el riesgo de no disponer de asiento para la filial de San Estanislao y de esa forma afectar de gran manera a los estudiantes de esa casa de estudio.

Por tal motivo, se establece que la compra sea realizada bajo la modalidad de Contratación por vía de la Excepción.

Que, la presente contratación se encuentra enmarcada como un caso de excepción para la adquisición de inmuebles, según corresponde al Art. 33 Casos de Excepción Inc. g) **Razones Técnicas** de la Ley N° 2051/03, puesto que es el único inmueble acorde a las necesidades de la Institución, que cuenta con las dimensiones y ubicación apropiada para el desarrollo del proyecto de Construcción de la Facultad de Ciencias Veterinarias de la Universidad Nacional de Asunción, Filial San Estanislao, asimismo se enmarca como una **urgencia impostergable**, debido a la necesidad urgente e impostergable de realizar la adquisición de la cual dependen las obras futuras para la habilitación de dicha sede, antes del vencimiento del convenio de locación vigente; para tal efecto deberá dictarse en ese sentido una resolución del Decanato de la Facultad de Ciencias Veterinarias de la Universidad Nacional de Asunción, a cuyos efectos deben remitirse estos antecedentes.

Es mi dictamen, salvo mejor parecer.

San Lorenzo, 19 de noviembre de 2018

Prof. Dr. Juan Dávalos
Jefe, Unidad Operativa de Contratación
FCV - UNA