MESA DE ENTRADA SECRETARÍA GENERAL
Fecha: 30 SET. 2022 Hora: 14:39
Firma: Noelia Quiñonez
Exp. Nro: 0000599 Folio: 2 hojas

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

Villarrica, 30 de setiembre de 2022
D.U.O.C. Nº 09/2022

Ref.: Locación de Inmueble de **Sr. Rolando Godoy Román**

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 de Locación de Inmueble para la Facultad de Ciencias Sede Caazapá 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) INDIVIDUALIZACIÓN:
Se requiere efectuar el llamado de Locación para el usufructo de un Inmueble perteneciente al Sr. Rolando Godoy Román, con RUC N° 1643991-0, el mismo se encuentra ubicado en la calle Presidente Hayes y Sor Victorina, Finca N° 926, Cuenta Catastral N° 1035, Barrio Centro de la ciudad de Caazapá, del Departamento del Caazapá, para el asiento de un laboratorio informático y oficinas Administrativas para la **Facultad de Ciencias Sede Caazapá** de la Universidad Nacional de Villarrica del Espíritu Santo.

b) LA JUSTIFICACIÓN.
Se requiere utilizar el local perteneciente al Sr. Rolando Godoy Román para el asiento de la Facultad de Ciencias Sede Caazapá, ubicado en calle Presidente Hayes y Sor Victorina de la ciudad de Caazapá, por un periodo de **12 (doce) meses, desde el 01 octubre de 2022 hasta el 30 de setiembre de 2023**, teniendo en cuenta que las instalaciones son aptas para el normal desarrollo de las actividades administrativas y académicas.

c) ANALISIS DEL VALOR DEL CANON DE LOS INMUEBLES:
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 anteriores a la fecha de finalización del contrato.

Licitación	Contrato	Precio Mensual	Locatario	Locador
Adjudicación 395.713 - Locación de inmueble N° 03/2021	05/2021	3.000.000	MSPBS	Sr. Fabio Domingo Amarilla
Adjudicación 375.447- Locación de inmueble N° 01/2021	14/2021	1.850.000	INDERT	Sr. Ramón Arevalos Casco
Oferta del Sr. Rolando Godoy Román		2.000.000		
Mediana de los precios		2.000.000		

De acuerdo a los precios mensuales de los locales alquilados, se utilizó la mediana para la obtención del precio referencial estableciéndose en Gs. 2.000.000. Para la contratación del local solicitado en esta licitación, la suma fijada mensual asciende a Gs. 2.000.000 por el periodo de 12 meses, cuyo monto asciende a Gs. 24.000.000, 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.

f) JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL OFERENTE: el Sr. Rolando Godoy Román, no se encuentra 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.

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° 418.721.-

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, y se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 54/2022 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 del Inmueble, debe contar con un mínimo de 03 (tres) salones de: 1 (un) salón de 7 mts x 5 mts; 1 (un) salón de 5 mts x 5 mts; 1 (salón) de 4 mts x 3 mts y 1 (un) baño de 1 mt x

2 mts; instalación eléctrica con medidor independiente y de agua potable; acceso principal con puerta de madera, patio.

En atención a lo expuesto precedentemente y teniendo en cuenta que la Institución aún no cuenta con un local propio donde pueda albergar el laboratorio informático para la Facultad de Ciencias sede Caazapá, 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. Rolando Godoy Román, para el asiento de la Facultad de Ciencias Sede Caazapá**, atendiendo a que satisfacen 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 citada unidad académica.
2. Con respecto al costo beneficio, el precio de alquiler se fija en la suma mensual de **Gs. 2.000.000** (Guaraníes dos millones) IVA incluido, y que asciende a un **monto total de Gs. 24.000.000.-** (Guaraníes veinte y cuatro 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
Dirección - Unidad Operativa de Contrataciones
VILLARRICA - PARAGUAY