Referencia: **"Alquiler de Local para la Unidad de Atención a Víctimas del Supermercado Ycuá Bolaños".**

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado Nº4 – ID Nº 376796 – Plurianual.

Fecha: 01/09/2020.-

DICTAMEN UOC Nº14/2020

Con relación al llamado de referencia, esta UOC expresa cuanto sigue:

Situación de Hecho:

Por Memorándum Nº364/2020 de fecha 29/05/2020 el Director General de la Dirección General del Área Social se dirige al Director General de la Dirección General de Administración y Finanzas y esta por providencia a la Dirección de Adquisiciones en referencia; Solicitud de inicio de proceso, expresando entre otras cosas lo siguiente:

Me dirijo a Usted y por su intermedio a quien corresponda, a fin de solicitar se inicie el proceso de Locación de Inmueble Determinado para la Unidad de Atención a Víctimas del Ycuá Bolaños.

Datos del Inmueble

Propietario: Roberto Leonardo Nicolás Martínez Valinotti
Cédula de Identidad Nº: 449.935
Cta. Cte. Ctral Nº: 15-0123.09 – 15-0123.10
Barrio: Stma. Trinidad

Se adjuntan las siguientes documentaciones:

- *Copia simple de la Cédula de Identidad del propietario.*
- *Copia autenticada del Título de Propiedad.*
- *Certificado del cumplimiento tributario.*
- *Declaración Jurada Impuesto al Valor Agregado mes 04-año 2020.*
- *Declaración Jurada Impuesto a la Renta Formulario 106 año 2019.*
- *Constancia de no estar inscripto en IPS.*
- *Declaración Jurada Art. 40 de la Ley 2051/03.*
- *Declaración Jurada según Resol. DNCP Nº3726/14.*
- *Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del Inmueble.*
- *Copias de Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales año 2020.*
- *Copias de boletas de Servicios Básicos, ESSAP Y ANDE.*

También se observa con los antecedentes el Certificado del Acta de Defunción del poseedor de Usufructo Vitalicio del Inmueble a ser arrendado.

Así mismo, se remite la Nota del propietario del Local a ser alquilado dirigida al Director General del Área Social en donde el Sr. Roberto Leonardo Martínez Valinotti expresa su conformidad para proseguir con los trámites administrativos para la firma de un nuevo contrato de Locación de Inmueble. También solicita a la misma arbitrar los medios necesarios para la

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
Dirección General de Administración y Finanzas

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres F.
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Municipalidad de Asunción

inclusión de la Garantía de Alquiler en el nuevo proceso de contratación, equivalente a un mes de alquiler.

Al respecto por Memorando N°392/2020 de fecha 29 de junio el Director Gral. De Área Social se dirige al Director de la Dirección de Adquisiciones solicitando informe acerca de la ejecución o no de la garantía correspondiente al contrato fenecido, de manera a no duplicar pago en el mismo concepto, también entre otras cosas solicita dar curso al proceso de locación en Inmueble incluyendo la garantía según corresponda.

A fin de proseguir con los trámites correspondientes el Departamento de Planeamiento y Control dependiente de la Dirección de Adquisiciones por SRCP N°78/2020 se dirige a la Dirección de Hacienda en referencia: solicitud de Disponibilidad Presupuestaria a fin de proceder a la utilización de los créditos Presupuestarios para el mencionado proceso.

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas emite el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 900/2020 y el Memorando N°224/2020 del Dpto. Presupuesto en donde se detallan los montos a ser utilizados para el año 2021 (Plurianual), detallando a continuación:

N°	ID	Modalidad	Proceso	Dirección solicitante	Año 2020	Año 2021
1	376796	Locación de Inmuebles Determinados– Plurianual	Alquiler de Inmueble para funcionamiento de la Unidad de Atención a Víctimas del Ycuá Bolaños	Dirección Gral. De Área Social	**21.000.000**	**3.500.000**

Luego la mencionada Documentación se remite a la Dirección de Adquisiciones para la prosecución de los trámites correspondientes.

En consecuencia, se emite el PAC Nro. 376796 - Plurianual correspondiente para la prosecución del llamado de referencia.

Derecho:

Que debemos mencionar la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Capítulo Segundo- Sección Tercera – De la Locación de Bienes Inmuebles- Artículo 44- Disposiciones Generales expresa lo sgte.: *"...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".*

Así mismo, la Resolución DNCP N° 1494/18 de fecha 25 de abril de 2018, con vigencia a partir del día 1 de junio de 2018 - POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/03 DE CONTRATACIONES PUBLICAS establecen:

Art. 1°.- "APROBAR el procedimiento para la Locación de Inmuebles y la renovación de los mencionados contratos y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres F.
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Municipalidad de Asunción

las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no *supere mil (1.000) jornales mínimos legales*----------

Cuando el canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado el inmueble, deberá adjudicarse por medio de uno de los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 de la Ley 2051/03" ----------

Artículo 4º.- *Para la comunicación del proceso a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:* ----------

a) *Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente:*
   a. *La expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.* -----
   b. *La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.* ----------

Artículo 5º.- "*La Convocante deberá remitir al potencial locador una invitación a presentar oferta, de modo a que éste presente su propuesta en la fecha prevista, acompañada de los documentos requeridos. Luego del acto de apertura de ofertas, se deberán evaluar los requerimientos a fin de emitir el acto administrativo de adjudicación, el que deberá ser emitido con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de la ocupación efectiva del inmueble"* -------

Artículo 7º.- "*Los contratos de locación serán suscriptos por un máximo de tres (3) años y una vez firmada, serán comunicados a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación."*

<u>Conclusión y Recomendación:</u>

A fin de dar cumplimiento a la Resolución mencionada en su Artículo 4º inciso a) …. Nuestra UOC cumple en informar lo siguiente:

i). Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, en el caso de "Alquiler de Local para la Unidad de atención a Víctimas del Supermercado Ycuá Bolaños", es el siguiente:

En este punto es necesario mencionar lo expresado por la Dirección mencionada a través del Memorándum Nº 364/2020 de fecha 29/05/2020:

Los fundamentos por los cuales hemos decidido volver a alquilar la misma propiedad son las siguientes:

1. *La ubicación estratégica del Inmueble facilita el acceso para los beneficiarios del programa que se acercan mensualmente al local en atención a que en su mayoría residen en la zona.*
2. *La propiedad mencionada posee instalaciones amplias que son utilizadas como depósito para guarda de kits de alimentos.*
3. *El propietario expreso su conformidad de seguir dando en locación la propiedad sin aumento del canon mensual.*

ABG. DIONSIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
Dirección General de Administración y Finanzas

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres F.
Director General
Direccion General de Administración y Finanzas
Municipalidad de Asunción

ii.) Los costos relacionados al arrendamiento son:

Alquiler de Local para la Unidad de Atención a Víctimas del Supermercado Ycuá Bolaños

Dependencia solicitante	Dirección	Cta.-Cte.-Ctral.-	Representante Legal	RUC	Periodo de Alquiler	Monto por Mes	Monto Total
Dirección Gral. De Área Social	General Delgado N°1110 e/22 de junio	15-0123.09-15-0123-10	Roberto Leonardo Martínez Valinotti	449935-2	06 meses	3.500.000.-	21.000.000.-
						GARANTIA	3.500.000.-
						TOTAL IVA INCLUIDO	24.500.000.-

iii.) **La relación costo-beneficio,** "*Con relación a la misma se menciona que el propietario expresó según Nota su conformidad de seguir dando en locación la propiedad sin aumento del canon mensual ya que los precios de los alquileres en la zona han tenido un incremento considerable por lo que sería bastante conveniente para la Institución seguir utilizando el local mencionado*".

Teniendo en cuenta lo expresado en los documentos remitidos a esta Dirección por la Dirección General de Área Social, ante tal descripción consideramos justificada la realización del procedimiento para la locación de referencia teniendo en cuenta la relación costo-beneficio que resulta de la misma, ya que la compra de un inmueble a ser destinado a dicho fin redundaría en un gasto que la administración no considera necesario además de no poseer el presupuesto necesario para dicha operación.

Por tanto, teniendo presente las consideraciones expuestas, consideramos que existen fundamentos para justificar el presente proceso de alquiler de inmuebles, por lo que se recomienda al Sr. Intendente, previo dictamen legal correspondiente, dicte Resolución autorizando a la UOC N° 1 a proseguir con los trámites correspondientes para el **"Alquiler de Local para la Unidad de Atención a Víctimas del Supermercado Ycuá Bolaños" ID N° 376796 Plurianual,** con el Sr. Roberto Leonardo Martínez Valinotti con RUC N°449935-2 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.
Es nuestro Dictamen.

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN · Dirección General de Administración y Finanzas

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director
Dirección de Adquisiciones

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas