Referencia: **" ALQUILER DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL Nº 3 JOPOI"**

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2023– ID Nº 420.859

Fecha: 21/04/2023.

DICTAMEN UOC Nº 23 /2023

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

A – INDIVIDUALIZACIÓN

Que, el Centro Municipal N° 3 Jopoi dependiente de la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana solicita la locación para el funcionamiento del Departamento Centro Municipal N° 3 JOPOI, dependiente de esa Dirección, propiedad de la firma SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. con RUC N° 80088802-2 del siguiente inmueble:

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL	13-0002-04
DIRECCIÓN	Mencia de Sanabria N° 271 entre 12 de Octubre y Padre Rafael Elizeche.
DISTRITO/LOCALIDAD	Santa María de la Asunción
CIUDAD	Asunción
CARACTERÍSTICAS_ DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE DEL TERRENO	749 m2 . 94 cm2
SUPERFICIE EDIFICADA	388 m 2
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Alquiler para funcionamiento del Centro Municipal N° 3 Jopoi
HABITACIONES	Salón amplio en la entrada que sería utilizado para el Área de Recaudación, pasillo, un sanitario de damas, una oficina principal con baños, dos oficinas administrativas, oficina que sería destinada al Área Social, sanitario de caballeros, oficina de unidad operativa, oficina que sería destinada a la Dirección de Políticas de Genero ciudadana, patio con quincho a ser utilizado para distintos cursos, terraza en la planta alta, pequeño patio con habitaciones que se utilizaría para deposito, estacionamiento para tres vehículos.
DATOS COMPLEMENTARIOS	Matricula N° 971- U-AO4, Santa María de la Asunción. Lotes N° 28 y N° 29 Manzana ll Energía Eléctrica: a cuenta del locatario. Agua: a cuenta del locatario: a cuenta del locatario. Línea telefónica: a cuenta del locatario.

Que, para tales efectos presenta las documentaciones siguientes:

Abg. EDWIN LOPEZ CATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

- Título de Propiedad del inmueble con Cta. Cte. Ctral. N° 13-0002-04, Escritura Publica N° 136 de fecha 24 de mayo de 2016 pasada ante la Esc. Agustina Mendoza Benítez, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en fecha 27 de mayo de 2016.
- Poder otorgado a la Sra. Petrona Bogado de Campuzano, Escritura Publica N° 314 de fecha 26 de octubre de 2015 pasada ante la Esc. Agustina Mendoza Benítez, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos en fecha 30 de octubre de 2015.
- Cedula de Identidad N° 278.297 de la Sra. Petrona Bogado de Campuzano.
- Formulario de Oferta firmado por la Presidenta de San Pedro Emprendimientos S.A, Sra. Petrona Bogado.
- Declaración Jurada de Garantía de Mantenimiento de Oferta.
- Estado de cuenta emitido por la Dirección de Recaudaciones en fecha 23 de enero de 2023 donde se informa que no existen deudas pendientes de pago por parte de la firma San Pedro Emprendimientos S.A. Facturas de pago de impuesto inmobiliario y tasas especiales.
- Declaración Jurada Art. 40 de fecha 13 de marzo de 2023.
- Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2022.

ABOG. ALICE DE LA CAPILLO SERVIN
DIRECTORA
DIRECCION DE ADQUISICIONES UOC Nº 1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

- Constitución de San Pedro Emprendimientos S.A., Escritura Pública N° 01 de fecha 02 de enero de 2015, pasada ante la Escribana Pública Agustina Mendoza Benítez, inscripta en la Dirección de los Registros Públicos en fecha 15 de abril de 2015.
- Certificado de Cumplimiento tributario vigente.

Que, la citada dependencia expresa que el inmueble en cuestión reúne las condiciones necesarias para el funcionamiento del Centro Municipal con las comodidades para los vecinistas y funcionarios, la casa cuenta con un salón amplio en la entrada que será utilizado para el Área de Recaudación, pasillo un sanitario de damas, una oficina principal con baño, dos oficinas administrativas, oficina que será destinada al Área Social, sanitario de caballeros, oficina de unidad operativa, oficina para la Dirección de Políticas de Genero, patio con quincho que será utilizado para distintos cursos, terraza en planta alta, pequeño patio con habitaciones para deposito, estacionamiento para tres vehículos. Este inmueble posee una ubicación geográfica, con acceso a varias líneas de transporte público que permiten la interrelación con los barrios del área del Centro Municipal y permitirá la descentralización de los servicios municipales beneficiando a los contribuyentes para gestionar todo lo relacionado a:

- Recepción de reclamos ciudadanos, solicitudes de limpieza y desmalezados de calles
- Pedido de Intervención Municipal
- Atención a Adultos mayores
- Oficina de CODENI, encargada de velar por los derechos de niños/as
-Cobro de Impuestos Inmobiliarios y Tasas Especiales, patentes, etc.
- Asesoramiento, acompañamiento y conformación de comisiones vecinales y otras organizaciones.
- Cursos y talleres varios.

B - ANALISIS DEL VALOR DEL CANON

La Dirección solicitante informa lo siguiente: "*Luego de realizar un recorrido por la zona aledaña al Centro Municipal Nª 3 "JOPOI" no hallamos inmuebles de similares características en alquiler de menor costo mensual al inmueble pretendido, se menciona que los precios de alquileres en la zona han tenido un incremento y en el proceso de búsqueda de un posible local vimos que sería bastante conveniente para la Institución en relación a otras que no cuentan con las mismas condiciones mencionadas de la citada propiedad. A su vez comunicamos que el proceso de locación se llevará a cabo directamente con los propietarios evitando intermediarios o inmobiliarias y sus comisiones o gastos administrativos redituando en mejores condiciones económicas para la Institución*".

El valor del canon mensual previsto para el arrendamiento es de Gs. 6.825.000 (Guaranies seis millones ochocientos veinticinco mil), dicho monto es razonable según se infiere del informe de la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana, considerando tanto las características del local; la zona geográfica; el precio del contrato ID N° 365.199 y la propuesta actual, aclarando que dichos valores mensuales no superan el umbral de los 1.000 (mil) jornales mínimos mensuales, que se establece como límite para el presente procedimiento.

Abg. EDWIN LOPEZ CATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Canon Mensual último Contrato ID N°365.199	Canon Mensual propuesto para la presente Contratación
Gs.6.825.000	Gs.6.825.000

ABOG. ALICE DELGADILLO
DIRECTORA
DIRECCION DE ADQUISICIONES
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
UOC Nº 1
DIRECCION DE ADQUISICIONES

C – ANÁLISIS DOCUMENTAL

a) Escritura Publica Nº 136 de fecha 24/05/2016, autorizada por Escribana Publica Agustina Mendoza Benítez de transferencia de inmueble como aporte de capital que otorga Petrona Bogado de Campuzano a favor de San Pedro Emprendimientos S.A, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Matricula Nº 971-U-A04 del Distrito de Santa María de la Asunción, de fecha 27 de mayo de 2016.
b) El Inmueble ofertado no cuenta con restricciones que puedan afectar su uso y goce temporal, no cuenta con anotaciones de medidas cautelares que puedan comprometer la ejecución del contrato.
c) Los comprobantes de ingresos municipales presentados por el oferente y el informe emitido por la Dirección de Recaudaciones, acreditan que el inmueble ofertado no adeuda impuestos inmobiliarios y tasas especiales.
d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 421/2023 de fecha 16 de marzo de 2023 por el monto de Gs. 68.250.000 (Guaraníes sesenta y ocho millones doscientos cincuenta mil) expedido por la Dirección General de Administración y Finanzas.
e) Proceso Plurianual – Constancia emitida por la Unidad de Formulación Presupuestaria dependiente del Departamento de Presupuesto, por Memorándum N° 122/23 de fecha 15 de marzo de 2023.
f) En cuanto a la verificación de los registros del oferente se ha procedido a verificar que el mismo no se encuentra comprendida en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, incisos a), b), d), m) y n) de la Ley N° 6716/2021"QUE MODIFICA Y AMPLIA EL ARTICULO 40 DE LA LEY N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y EL ARTICULO 72° MODIFICADO POR EL ARTICULO 1° DE LA LEY N° 3439/2007 "QUE MODIFICA LA LEY N" 2O51/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y ESTABLECE LA CARTA ORGÁNICA DE LA DIRECCION NACIONAL DE CONTRATACIONES PUBLICAS", y la Circular DNCP N° 5/2021.

SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A	
Nombre y Apellido	PETRONA BOGADO DE CAMPUZANO HECTOR RUBEN CAMPUZANO BOGADO
C.I. N°	278.297 803.287
Verificará los registros del personal de la Convocante para detectar si el oferente o sus Representantes se hallan comprendidos en el presupuesto del inciso "a") y b), m) y n) del Art. 40. modificado por Ley Nº 6716/2021	No se observan registros
Verificará por los medios disponibles, si el oferente y los demás sujetos individualizados en la prohibición contenida en la Ley N °1626/00 "de la Función Pública", aparecen en la Base de Datos del SINARH o bien de la Secretaría de la Función Pública. Si se constata que algunas de las personas mencionadas en el párrafo anterior figura en la Base de Datos del SINARH, el Comité analizará acabadamente si tal situación le impedirá ejecutar el contrato de que se trate, exponiendo los motivos para aceptar o rechazar la oferta, según sea el caso. El comité podrá recurrir a fuentes públicas o privadas de información, para verificar los datos proporcionados por el oferente.	No observan registros (SINARH - AsuHesaka)

Abg. EDWIN LOPEZ CATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

D- DERECHO

La Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Arts. 44 al 47

La Resolución DNCP N° 4441/2021 de fecha 06 de octubre de 2021, con vigencia a partir del 1° de enero de 2022, por la cual tiene por objeto REGLAMENTAR LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021, Arts. 6 y 7.

ABOG. ALICE DELGADO
DIRECCION DE ADQUISICIONES UOC Nº 1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

E- CONCLUSIÓN

Por tanto, teniendo presente las consideraciones expuestas, referente al proceso de LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2023 denominado "ALQUILER DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL N° 3 JOPOI" ID N° 420.859 se recomienda:

1) Autorizar y aprobar el procedimiento de selección del inmueble determinado con Cta. Cte. Ctral. N° 13-0002-04 , ubicado en Mencia de Sanabria N° 271 entre 12 de Octubre y Padre Rafael Elizeche propiedad de la empresa San Pedro Emprendimientos S.A. con RUC N° 80088802-2, destinado para el funcionamiento del Departamento Centro Municipal N° 3 JOPOI dependiente de la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana.

2) Adjudicar el proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 denominado "ALQUILER DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL N° 3 JOPOI" ID N° 420.859 a la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. con RUC N° 80088802-2 conforme al siguiente cuadro:

Item	Código de Catalogo	Descripción del Bien	Unidad de Medida	Cantidad	Precio Unitario (IVA incluido)	Precio Total (IVA incluido)
1	80131502-003	Alquiler de local para el Funcionamiento del "Centro Municipal N° 3 Jopoi"	Mes	36	6.825.000	245.700.000
2	80161504-998	Garantías de Alquiler	Unidad	1	6.825.000	6.825.000
					TOTAL IVA INCLUIDO	252.525.000

3) Aprobar el texto del Contrato a ser suscrito entre la Municipalidad de Asunción y la empresa San Pedro Emprendimientos S.A. con vigencia a partir del 1 de junio de 2023.

Es nuestro Dictamen.

Abg. Alice Delgadillo Servín
Directora
Dirección de Adquisiciones

Abg. Edwin López Cattebeke
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas