Referencia: "Alquiler de Inmueble para funcionamiento del Centro Municipal N°3 JOPOI".

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado – ID N°365199

Fecha: 01/07/2019

DICTAMEN UOC N° 03/2019

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

Situación de Hecho:

Por Memorándum N°233/2019 CMN°3, el Jefe de Departamento del Centro Municipal N°3 se dirige a la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana para la Dirección General de Administración y Finanzas y para la Dirección de Adquisiciones, en referencia: inicio de proceso expresando lo siguiente:

Me dirijo a Usted y por su intermedio a quien corresponda a fin de solicitar se inicie el proceso para el alquiler de la propiedad destinada al local del Departamento Centro Municipal N°3 "JOPOI", ubicado sobre la calle Mencia de Sanabria N°271 entre 12 de octubre y Padre Rafael Elizeche con Cta. Cte. Ctral. N°13-0002-04 de la Ciudad de Asunción.

Es importante mencionar que el inmueble en cuestión reúne las condiciones que necesita el Centro Municipal para su funcionamiento y con las comodidades necesarias para los vecinalistas y funcionarios.

No está demás mencionar que los vecinalistas ya conocen el local debido a que hace años nos encontramos en él desempeñando las diferentes actividades del Centro Municipal como:

- *Recepción de reclamos ciudadanos, solicitudes de limpieza y desmalezados de calles, poda y destronque de árboles, pedido de intervenciones municipales.*
- *Atención a Adultos mayores,*
- *Oficina de CODENI encargada de velar por los derechos del niño/a y adolescentes.*
- *Cobro de Impuestos Inmobiliarios y Tasas Especiales, patentes etc. y venta de valores.*
- *Asesoramiento, acompañamiento y la conformación de Comisiones Vecinales y otras organizaciones.*
- *Cursos y Talleres varios.*

En cumplimiento a la Resolución de la DNCP N°1494 esperamos obtener el visto bueno a lo solicitado, ya que no existe un inmueble de tales características en la zona, para el funcionamiento de Centro Municipal, considerando que el precio del alquiler es razonable atendiendo las dimensiones del local y por otra parte en el Presupuesto 2019 no se ha dispuesto de rubros para la adquisición de este inmueble.

También se adjunta a la misma nota de la presidenta de San Pedro Emprendimientos S.A. (Propietario del Local a ser alquilado) con RUC N°80088802-0, en donde en la misma pone a

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

Abog. Rolando Alvarenga Cardozo Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

conocimiento el vencimiento del contrato del Local ocupado por el Centro Municipal mencionado y el precio del alquiler para el nuevo contrato.

A fin de proseguir con los trámites correspondientes el Departamento de Planeamiento y Control dependiente de la Dirección de Adquisiciones por SRCP N°189/2019 se dirige al Departamento de Presupuesto dependiente de la Dirección de Hacienda solicitando la autorización correspondiente a fin de proceder a la utilización de los créditos Presupuestarios para el mencionado proceso de la siguiente manera:

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° 853/2019 y la Constancia de Plurianualidad – Memorándum N°178/19 en el llamado detallando a continuación:

N°	ID	Modalidad	Proceso	Dirección solicitante	**Año 2019**
1	365199	Locación de Inmuebles Determinados	Alquiler de Local para funcionamiento del Centro Municipal N°3 -JOPOI	Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana	**40.950.000**

AÑO 2020 – 40.950.000, al respecto se informa que los créditos presupuestarios requeridos para la plurianualidad serán previstos en el Proyecto de Presupuesto para el ejercicio fiscal 2020.-

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. 365199 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 Inmuebles Determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a

Abog. Rolando Alvarenga Cardozo Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

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 5º.- *La Convocante deberá remitir al potencial locador una invitación a presentar oferta, de modo a que este 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 den forma coinciden 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.*

Artículo 8º.- *"Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las clausulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condicionantes más beneficiosas para el locatario. ....."*

Conclusión y Recomendación:
A fin de dar cumplimiento a la Resolución mencionada en su Artículo 4° inciso a).... Nuestra UOC cumple en informar lo siguiente:

i). Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación y en el caso de inmuebles determinados para el funcionamiento del Local para el Funcionamiento del Centro Municipal N°3 – JOPOI, es el siguiente:

En este punto es necesario mencionar lo expresado por el Jefe de Departamento del Centro Municipal mencionado:

1- *Es importante mencionar que el inmueble en cuestión reúne las condiciones que necesita el Centro Municipal para su funcionamiento y con las comodidades necesarias para los vecinalistas y funcionarios.*

2- *No está demás mencionar que los vecinalistas ya conocen el local debido a que hace años nos encontramos en él desempeñando las diferentes actividades del Centro Municipal*

En tal sentido, se manifiesta la necesidad de seguir contando con el Local de la Dirección mencionada más arriba para estos menesteres y la imposibilidad de adquirir un terreno para los fines mencionados.

Además el local seleccionado se realiza de acuerdo al lugar; al precio por cantidad de ambientes disponibles y accesibilidad.

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

Abog. Rolando Alvarenga Cardozo Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

ii.) **Los costos relacionados al arrendamiento son:**

Local para Funcionamiento del Centro Municipal N°3 "JOPOI"

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto por Mes	Monto Total
Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana	Mencia de Sanabria N°271 entre 12 de Octubre y Padre Rafael Elizeche.	13- 0002 – 04	San Pedro Emprendimientos S.A.	80088802-2	12 meses	6.825.000.-	81.900.000.-
TOTAL IVA INCLUIDO							

iii.) **La relación costo-beneficio,** teniendo en cuenta lo mencionado en los documentos remitidos a esta Dirección por el Centro Municipal N°3 JOPOI, ante tal descripción consideramos justificada la realización del nuevo 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 Determinado para funcionamiento del Centro Municipal N°3 - JOPOI" ID N° 365199,** con la Empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. con RUC N°80088802-2 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director
Dirección de Adquisiciones

Abg. Rolando Alvarenga
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas