ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Administración y Finanzas
Dirección de Adquisiciones

Referencia: "Alquiler de Inmuebles para Funcionamiento de los Centros Municipales".

Modalidad: Alquiler de Edificios y Locales.

Fecha: 15/03/2015

DICTAMEN UOC Nº 13/15

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

Situación de Hecho:

Que, por Memorándum N°s.426/4427/428 de fechas 26/27/02/2015 el Departamento de Contrataciones, se dirige a la Dirección de Adquisiciones para la Dirección General de Área Social, y a distintos Hogares (Comueda, Centro 1 Centro 2 Centro 3, Centro 6, Centro 9, Dispensario Ita Enramada y Dispensario Oñondivepa) donde expresa lo siguiente:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al proceso de referencia a fin de solicitar el informe justificativo para la Renovación del Contrato de Alquiler de los Hogares (Comueda, Centro 1 Centro 2 Centro 3, Centro 6, Centro 9, Dispensario Ita Enramada y Dispensario Oñondivepa) *para el periodo 2015 y deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:*

1. *Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.*
2. *Los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar.*
3. *La relación costo – beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie etc., del inmueble.*

Los informes solicitados es a fin de dar cumplimiento a la Resolución DNCP Nº 458/2012 de la Dirección Nacional de Contrataciones Publicas de fecha 14 de marzo de 2012 en su Art. 6° Inc. b)...

La solicitud del pedido mencionado obedece a que el contrato actual de la misma vence el 02 de Mayo de los corrientes, por tanto la respuesta a la misma es de carácter ***URGENTE.*** *Se adjunta a la misma copia del contrato en donde se observa la fecha de la firma de la misma y el Anexo en donde se observa la vigencia.*

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

Econ. César Agüe Sanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

a) Por Memorándum N° 426/15 de fecha 26 de febrero de 2015 la Direccion de Adquisiciones, solicita a la Direccion General de Área Social, un informe Justificativo para la Renovación del Contrato de Alquiler del Local destinado al Comueda:

Conforme al Memorándum de fecha 28/02/2015 la Dirección General de Área Social se dirige a la Dirección de Adquisiciones por motivo de renovación de las Contrataciones de Locación de Inmuebles Determinados "Alquiler de Inmuebles para funcionamiento " donde expresa lo siguiente:

Por medio del presente me dirijo a Usted a fin de dar respuesta a lo solicitado por Memorándum de fecha 26/02/15 de la Dirección de Adquisiciones, referente al informe justificativo para la renovación de contrato de alquiler del local destinado al COMUEDA.

a) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación: en referencia al local destinado al COMUEDA, se informa que el local cuentan con la localización e infraestructura necesaria y adecuada para el funcionamiento del COMUEDA. Así también, dichos inmuebles satisfacen adecuadamente los requerimientos de nuestra área considerando el monto de alquiler y la ubicación ya conocida por las personas.

b) Los costos relacionados al arrendamiento son:

Local	Periodo a renovar	**Monto Mensual**
COMUEDA	12 MESES	**3.000.000**

c) La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie etc. Del Inmueble es la de evitar el desembolso de un monto considerable y elevado de una sola vez.

b) Por Memorándum N° 427/15 de fecha 26 de febrero de 2015 la Direccion de Adquisiciones, solicita a la Direccion General de Área Social, un informe Justificativo para la Renovación del Contrato de Alquiler del Local destinado al Policlínico Municipal:

Por medio del presente me dirijo a Usted a fin de dar respuesta a lo solicitado por Memorándum de fecha 26/02/15 de la Dirección de Adquisiciones, referente al informe justificativo para la renovación de contrato de alquiler de los locales destinado a los Dispensarios Médicos.

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

Econ. César Adle Sanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

d) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación: en referencia a los locales destinados a los Dispensarios Médicos, se informa que los mismos locales cuentan con la infraestructura necesaria y adecuada para el funcionamiento de los respectivos locales, como asi también la ciudadanía reconoce plenamente cuales son los lugares en donde se encuentran establecidos los dispensarios. Asi también, dichos inmuebles satisfacen adecuadamente los requerimientos de cada dispensario considerando el monto de alquiler y la ubicación ya conocida por los contribuyentes de cada área.

e) Los costos relacionados al arrendamiento son:

Local	Periodo a renovar	Monto Mensual
Dispensario Ita Enramada	12 MESES	**1.200.000**
Dispensario Oñondivepa	12 MESES	**1.200.000**

f) La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie etc. Del Inmueble es la de evitar el desembolso de un monto considerable y elevado de una sola vez atendiendo la cantidad de inmuebles necesarios para tal efecto y las zonas en las que se encuentran en funcionamiento los dispensarios médicos.

c) Por Memorándum N° 428/15 de fecha 27 de febrero de 2015 la Direccion de Adquisiciones, solicita a la Direccion General de Área Social, un informe Justificativo para la Renovación del Contrato de los Alquileres de los Locales destinados a los Centro Municipal N°1 Centro Municipal N° 2, Centro Municipal N° 3, Centro Municipal N° 6 y el Centro Municipal N° 9:

Por medio del presente me dirijo a Usted a fin de dar respuesta a lo solicitado por Memorándum de fecha 27/02/15 de la Dirección de Adquisiciones, referente a la Renovación del Contrato de alquiler de los locales destinado al *Centro Municipal N°1* Centro Municipal N° 2, Centro Municipal N° 3, Centro Municipal N° 6 y el Centro Municipal N° 9,

g) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación: en referencia a los locales destinados a los centros municipales N° 1, 2, 3, 6 y 9, se informa que los mismos locales cuentan con la infraestructura necesaria y adecuada para el funcionamiento de los respectivos centros municipales. Asi también dichos inmuebles satisfacen adecuadamente los requerimientos de cada centro considerando el monto de alquiler y la ubicación ya conocida por los contribuyentes del área.

Econ. César Adle Cabrera
Dirección General
Dirección General de Administración y Finanzas

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

h) Los costos relacionados al arrendamiento son:

Local	Periodo a renovar	Monto mensual
CENTRO 1	12 MESES	4.000.000
CENTRO 2	12 MESES	4.000.000
CENTRO 3	12 MESES	4.750.000
CENTRO 6	12 MESES	5.000.000
CENTRO 9	12 MESES	2.500.000

i) La relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie etc. Del Inmueble es la de evitar el desembolso de un monto considerable y elevado de una sola vez.

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 también en su Artículo 47 Renovación de los Contratos manifiesta;

En los casos en que convengan a los intereses interés institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Articulo 4° de esta ley, hasta por ***dos periodos consecutivos***

Así mismo la Resolución DNCP N° 458/12 DE FECHA 14 DE MARZO DE 2.012 POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCION MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACIONDE CONTRATO DE LOCACION, y en su Art. 10° Renovación de Locación expresa: *"La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizaran en un solo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a mas de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo....* Art. 11°: *"Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de Locación son: a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP... b) Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del articulo 6° de la presente Resolución y el articulo 47 de la Ley 2051/03...c) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del contrato...d) Certificado de disponibilidad presupuestaria...e) Copia simple del contrato suscripto...*

Econ. Cesar Adrián Zanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

Conclusión y Recomendación:

Que según el Memorándum de la dependencia solicitante, vemos la posibilidad de renovar los llamados de locación del inmueble que la Municipalidad de Asunción necesita para su correcto funcionamiento. Dicha renovación es exigencia de la norma arriba citada: Resolución DNCP N° 458/12.De dicha renovación de locación se expresa lo siguiente:

Local	Periodo a renovar	Monto Mensual
Comueda	12 MESES	3.000.000
Dispensario Ita Enramada	12 MESES	1.200.000
Dispensario Oñondivepa	12 MESES	1.200.000
CENTRO 1	12 MESES	4.000.000
CENTRO 2	12 MESES	4.000.000
CENTRO 3	12 MESES	4.750.000
CENTRO 6	12 MESES	5.000.000
CENTRO 9	12 MESES	2.500.000

Que obra en antecedentes los Certificados de Disponibilidad Presupuestaria N° 340/2015 de fechas 20/03/2015, con la siguiente descripción: DEP. 22, 19, 50 y 27 PROG. 9, 105, 7 y 17 PROY. 36, 37, 40, 311, 484, 22, y 98 RUBRO 251 - Descripción: Alquiler de Local para Funcionamiento de los Centros Municipales Gs. 173.200.000.- (Guaraníes Ciento Setenta y Tres Millones Doscientos Mil) Año 2015 y la Certificación Presupuestaria N° 339/2015 de fecha 20/03/2015, con la siguiente descripción: DEP. 22, y 27 PROG. 9, y 17 PROY. 35 y 98 RUBRO 251 - Descripción: Alquiler De Local para el Funcionamiento del Centro Municipal N° 1 Ita Ybate

Así mismo manifestamos que los distintos Hogares estarán a cargos de la Direccion General de Área Social.-

Que debemos mencionar que los locales fueron alquilados por la Municipalidad de Asunción en un proceso del año 2014 por lo que a la fecha ya han transcurrido los meses expresados en el Contrato de Adjudicación. En tal sentido la dependencia solicitante han manifestado su interés de continuar con los servicio de alquileres, atendiendo a las cualidades propias de los inmuebles y considerando que de verse en la obligación de trasladar el funcionamiento de los mismos, ello implicaría no solo una incomodidad e interrupción de sus actividades, sino también ciertas inversiones financieras y con ello no se estaría cumpliendo con el fin perseguido, En consecuencia la modificación de los Hogares, Dispensarios y Centros; sería justificada una vez definida tal necesidad por el incumplimiento de los objetivos por parte de la dependencia que utiliza el mismo.

Ante tal descripción consideramos justificada la realización de un nuevo procedimiento para las locaciones de referencia teniendo en cuenta la relación costo-beneficio que resulta de la misma, ya que la compra de inmueble a ser destinada a dicho fin redundaría en un gasto que la

Econ. Cesar Adis Sanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

administración no considera necesaria 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 renovación de alquiler de inmuebles determinados, por lo que se recomienda al Sr. Intendente, previo dictamen legal correspondiente, dicte Resolución autorizando a la UOC Nº 1 a proseguir con los trámites correspondientes para el "Alquiler de Inmuebles para funcionamiento de los Hogares, Dispensarios y Centros" conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Econ. Cesar Adle Sanabria
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Lic. Richard Oviedo Benitez
Director
Dirección de Adquisiciones

b/p