Referencia: "Alquiler de Inmueble para Corralón Municipal".

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado – ID Nº319436

Fecha: 14/11/2016

DICTAMEN UOC Nº 77/16

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

Situación de Hecho:

Por Memorándum Nº 81/16 de fecha 29/09/2016 la Dirección General de l la Policía Municipal, se dirige a la Dirección de Adquisiciones expresando lo siguiente:

Me dirijo a usted, a fin de remitirle la oferta de arrendamiento de un Inmueble para Depósito y Corralón Municipal.

En tal sentido, manifiesto la necesidad imperante de contar un inmueble que sirva de corralón (animales vacunos y equinos) y depósito municipal (chatarras y vehículos abandonados en la vía pública), atendiendo a que a la fecha ya no se cuenta con lugar disponible en los corralones de 14 de mayo y playa y en el de Base 5 y atendiendo a que no existen terrenos municipales con estas características, tampoco se puede utilizar el Jardín Botánico y Zoológico para estos menesteres y la imposibilidad de adquirir un terreno para que sirva de corralón.

Estos inmuebles se encuentran en la ciudad de Ñemby, ya que los inmuebles que reúnen estas características en la ciudad de Asunción solo son para venta.

Así mismo, según la oferta de arrendamiento que adjunto a la presente, se puede observar que los inmuebles reúnen todos los requisitos necesarios atendiendo a su gran extensión (2 Ha Y 4.812 m2) y otro inmueble (700 m2) que cuenta con una construcción con todas las comodidades, donde podría funcionar la parte administrativa y de seguridad del corralón municipal.

Atendiendo a lo manifestado anteriormente, solicito se tenga en cuenta esta propuesta, que se impriman los trámites administrativos correspondientes y de ser factible proceder al arrendamiento de los inmuebles de referencia.

Los documentos remitidos son los siguientes:

- Carta Oferta de la Empresa Pegesa S.A. de fecha 20/09/2016.
- Copia de la Escritura de la propiedad a ser arrendada.
- Copia de C.I. del representante de la Empresa
- Copia del RUC.

La misma por providencia de la Dirección General de Administración y Finanzas remite a la Dirección de Adquisiciones para su proceso correspondiente.

A fin de proseguir con los trámites correspondientes la Dirección de Adquisiciones por Autorización Nº 390/RAC/UOC Nº1 se dirige a la Dirección de Hacienda solicitando la Disponibilidad Presupuestaria para el mencionado proceso.

ABG. GLORIA [illegible] DE ESCOBAR, Directora
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

0.[illegible]51

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas emite el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 1584/2016, Reserva Nº 1574 de fecha 26/11/2016 con la siguiente descripción: "Alquiler de Inmueble para Corralón Municipal", con las sgtes. Características:

TIP	PROG.	PROY.	U.RES	SGOG	FF	OF	DESCRIPCION
1	98	386	79	250	30	1	LOCACION DE INMUEBLE

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

En consecuencia, se adjunta a la misma el PAC Nro. 319.436 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 Nº 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCION MH/SSEAF/UCNT Nº 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 44º DE LA LEY 2051/03 establecen:

En el Art. 3º de la Resolución DNCP Nº 458/12 expresa: *"Para las locaciones que se pretendan realizar serán considerados individualmente los montos de cada una de ellas, debiendo realizarse por el proceso de Locación de inmuebles aquellas en los que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquella cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03"*

En el Art. 5º de la Resolución DNCP Nº 458/12 expresa: *Establecer que la Locación de Inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasificarán en:*

***a) Locación de Inmueble Determinado**. Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos.*

En el Art. 9º de la Resolución DNCP Nº 458/12 expresa: *"Los contratos de locación serán suscritos por un máximo de 2 años y en lo posible coincidentes con la vigencia del ejercicio presupuestario. Serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley*

ABG. GLORIA RUIZ DE ESCOBAR, Directora
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

0 [illegible] 50

2051/03 y en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario"

Conclusión y Recomendación:

A fin de dar cumplimiento a la Resolución mencionada en su Artículo 6° inciso b)…. 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 Corralón Municipal es el siguiente:
En tal sentido, se manifiesta la necesidad imperante de contar un inmueble que sirva de corralón (animales vacunos y equinos) y depósito municipal (chatarras y vehículos abandonados en la vía pública), atendiendo a que a la fecha ya no se cuenta con lugar disponible en los corralones de 14 de mayo y playa y en el de Base 5 y atendiendo a que no existen terrenos municipales con estas características, tampoco se puede utilizar el Jardín Botánico y Zoológico para estos menesteres y la imposibilidad de adquirir un terreno para que sirva de corralón.

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

ii.) **Los costos relacionados al arrendamiento son:**
Local para Uso del CORRALON MUNICIPAL

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto
Direc. Gral. De la Policia M. de T. (P/Uso del Corralón Municipal)	Ytororó – Ñemby (Dpto. Central).	Finca N° 727	Pegesa S.A.	80075082-9	24 meses	
				TOTAL IVA INCLUIDO		

iii.) **La relación costo-beneficio,** 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 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 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 Inmueble para Corralón Municipal" ID N° 319436,** con la Empresa PEGESA S.A. con RUC N°80075082-9 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Abog. Gloria Núñez de Escobar
Directora
Dirección de Adquisiciones

Lic. Braulio Ferreira
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas