Referencia: "Alquiler de Local para funcionamiento del Centro Municipal N°6 YERUTI".

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado – ID N°354590

Fecha: 17/12/2018

DICTAMEN UOC N° 130/18

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

Situación de Hecho:

Por Memorándum N°387/2018 de fecha 21/11/2018, la Jefa de Departamento del Centro Municipal N°6 se dirige a la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana con motivo: ampliación memo 371/18 y ésta por providencia es remitida a la Dirección de Adquisiciones 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°6 "JERUTI", ubicado sobre la Avda. Carlos Antonio López N°1527 esquina Antonio Ruiz de Arellano con Cta. Cte. Ctral. N°10-0235-04.

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 4 (cuatro) 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.*
- *Oficinas de información del Proyecto de Franja Costera.*
- *Cursos y Talleres varios.*

También se adjunta nota de la propietaria del Local a alquilar, la Sra. Silvana María Rivarola Sánchez con C.I.N°1.135.876, en donde en la misma Pone a conocimiento el vencimiento del contrato al Local ocupado por el Centro Municipal mencionado y poniendo a conocimiento de la misma el precio del alquiler para el nuevo contrato.

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

LIC. BRAULIO FERREIRA
Director General
Administración y Finanzas

A fin de proseguir con los trámites correspondientes el Departamento de Planeamiento y Control dependiente de la Dirección de Adquisiciones por Autorización N°377 DA/PC/UOC N°1 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.

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas emite la Constancia Ad Referéndum – Memorándum N°521/18 de fecha 16/11/18 en el llamado detallando a continuación:

N°	ID	Modalidad	Proceso	Dirección solicitante	**Año 2019**
1	354590	Locación de Inmuebles Determinados	Alquiler de Local para funcionamiento del Centro Municipal N°6 -Jeruti	Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana	**71.500.000**

AÑO 2020 – 6.500.000.-

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. 354590 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 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----------

Abg. Dionisio Merales Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

LIC. BRAULIO FERREIRA
Director General
de Administración y Finanzas

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 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°6 – JERUTI, es el siguiente:

En este punto es necesario mencionar lo expresado por la Jefa 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- *Cuenta con una superficie de terreno de 480 m2, con una superficie edificada de 359,72 m2, distribuidas en 2 (dos) plantas; en la planta baja cuenta con un amplio salón recibidor, dos oficinas de 3 metros por 4 metros, un baño y en la planta alta cuenta con cuatro oficinas de 4 metros por 4 metros y dos baños, un área de cambiadores para los funcionario operativos, entrada para dos vehículos.*
3- *Posee una buena ubicación geográfica, con acceso a varias líneas de transporte público (líneas 1,2,13,15,16,21,27,28,31,37,41,56) que permite la interrelación con los barrios del área de acción del Centro Municipal (Sajonia, San Antonio, Carlos Antonio López, Dr. Francia, Ita Pytá Punta y Bañado Tacumbú), además de encontrarse a 300 metros del Palacio de Justicia como referencia de su ubicación.*
4- *No está demás mencionar que los vecinalistas ya conocen el local debido a que hace 4 (cuatro) 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 Morales Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

C. BRAULIO FERREIRA
Director General
Administración y Finanzas

00000034

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

Local para Funcionamiento del Centro Municipal N°6 "YERUTI"

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto por Mes	Monto Total
Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana	Avda. Carlos Antonio López N°1527 e/Antonio Ruiz de Arellano	10- 0235 – 04	Silvana María Rivarola Sánchez	1135876-9	12 meses	6.500.000.-	78.000.000.-
					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°6 JERUTI, 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°6 - JERUTI" ID N° 354590,** con la Sra. Silvana María Rivarola Sánchez con RUC N°1135876-9 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Abg. Dionisio Mereles Verón
Directora
Dirección de Adquisiciones

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

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

00800 ·38