Referencia: "Alquiler de Local para Guardería TAPYTAMI – Ad Referéndum".

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado – ID N°320237

Fecha: 19/12/2016

DICTAMEN UOC N° 85/16

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

Situación de Hecho:

Por Memorándum N° 1354/2016 de fecha 02/11/2016 la Dirección de Niñez y Adolescencia, se dirige al Departamento de Contratos con destino a la Dirección de Adquisiciones expresando lo siguiente:

Me dirijo a usted, y por su intermedio a quien corresponda a fin de solicitar un nuevo llamado solicitando en alquiler un inmueble en las inmediaciones de Avda. Itá Ybate (21 Ptdas.) casi Avda. José Félix Bogado para ser utilizado como centro de atención a la primera infancia "TAPYTAMI", ex Hogar Abrigo.

También adjunta nota de la Empresa Propisur Negocios Inmobiliarios en donde presenta la nueva propuesta de alquiler para la renovación del contrato.

También manifiesta la necesidad de seguir contando con el local de la Dirección mencionada más arriba, para así continuar ofreciendo los servicios a los niños de la zona.

Los documentos adjuntados son los siguientes:

- Carta Oferta de la Empresa Propisur Negocios Inmobiliarios.
- Copia de la Escritura de la propiedad a ser arrendada.
- Copia de C.I. del representante de la Empresa
- Copia del RUC.

A fin de proseguir con los trámites correspondientes la Dirección de Adquisiciones por Autorización N° 427/PAC/UOC N°1 se dirige a la Dirección de Hacienda solicitando la Constancia Ad-Referendum para el mencionado proceso.

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas emite la documentación correspondiente al llamado Ad Referéndum con las sgtes. Características:

N°	Modalidad	Proceso	Dirección solicitante	Año 2017
1	Locación de Inmuebles Determinados	Alquiler de Local Guardería Tapytamí	Dirección de Niñez y Adolescencia	

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

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

0000044

En consecuencia, se adjunta a la misma el PAC Nro. 320.237 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 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 6º 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 Local para la Guardería TAPYTAMI es el siguiente:

1- *Posibilitar el apoyo a las familias que viven en el Barrio Obrero y Zonas aledañas.*
2- *La Municipalidad de esta forma estará prestando servicio de cuidado, nutrición, estimulación temprano, desarrollo cognitivo, afectivo y social, a más de 50*

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

niños/as, mientras los padres y madres trabajadoras que con este servicio que prestara la Municipalidad de Asunción, podrán ir a trabajar dejando bajo cuidado a sus hijos.

Dicho local satisface adecuadamente los requerimientos de la Convocante, considerando el monto de alquiler y las dependencias que cuenta son adecuadas a las necesidades para las que van a ser utilizadas.

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 que sirva de Guardería.

Además 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 de la Guardería Tapytami

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto
Dirección de Niñez y Adolescencia	21 Proyectadas c/Félix Bogado	0001 – 11-0410 – 06	Propisur S.A. Negocios Inmobiliarios (Representante legal Tomasa Román Genes)	710122-8	12 meses	
Garantía					1	
				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 Nº 1 a proseguir con los trámites correspondientes para el **"Alquiler de Local para Guardería TAPYTAMI" ID Nº 320237,** con la Empresa Propisur S.A. Negocios Inmobiliarios - Representante legal Tomasa Román Genes con RUC Nº710122-8 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