Referencia: **"Alquiler de Local para Funcionamiento del Centro Municipal N° 6JERUTI".**

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado – ID Nº 383218 – Plurianual.

Fecha: 02/07/2020.-

DICTAMEN UOC Nº 07/2020

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

Situación de Hecho:

Por Memorándum Nº125/2020 de fecha 22/05/2020 la Jefa de Departamento del Centro Municipal Nº6 JERUTI en referencia: inicio de proceso de Alquiler se dirige a la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana 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 se inicie el proceso el alquiler de la propiedad destinada al local del Centro Municipal N° 6 "JERUTI", ubicado sobre las calles Juan León Mallorquín N° 554 casi De la Conquista e Isabel La Católica con Cta. Cte. Ctral. N° 10-0313-05.

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, cuenta con una superficie de terreno de 300 mts2, con una superficie edificada de 280 mts2, distribuidas en 2 (dos) plantas; en la planta baja cuenta con garaje para 2(dos) vehículos con portón levadizo, 1 (una) sala amplía, 1(un) estar comedor amplio, 1(un) escritorio, 1(un) baño social, 1(una)cocina amoblada con muebles Achon, quincho, lavadero y 1 (un) dormitorio de servicio con baño y en la planta alta cuenta con 3 (tres) dormitorios, 2(dos) baños y 1(una) sala estar amplia.

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), se encuentran a 300 metros de la Avda. Carlos A. López y Avda. Colón que permite la interrelación con los barrios del área de acción del Centro Municipal (Sajonia, San Antonio, Carlos A. López, Dr. Francia, Ita Pyta Punta y Bañado Tacumbú).*

A fin de proseguir con los trámites correspondientes el Departamento de Planeamiento y Control dependiente de la Dirección de Adquisiciones por SRCP Nº064/2020 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 el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 713/2020 y el Memorando Nº191/2020 del Dpto. Presupuesto en donde se detallan los montos a ser utilizados para los años 2021 y 2022 (Plurianual), detallando a continuación:

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres Flores
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Municipalidad de Asunción

DIRECCION DE ADQUISICIONES

Nº	ID	Modalidad	Proceso	Dirección solicitante	Año 2020	Año 2021	Año 2022
1	383218	Locación de Inmuebles Determinados – Plurianual	Alquiler de Local para ffuncionamiento del Centro Municipal N° 6 "JERUTI"	Promoción de la Participación Ciudadana	**63.000.000**	**108.000.000**	**54.000.000**

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. 383218 - Plurianual 2021-2022 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 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 44º DE LA LEY 2051/03 DE CONTRATACIONES PUBLICAS establecen:

Art. 1º.- "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 Inmueble ddeterminado, 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" ----------

Artículo 5º.- "*La Convocante deberá remitir al potencial locador una invitación a presentar oferta, de modo a que éste 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 en forma coincidente 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."*

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres Flores
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Municipalidad de Asunción

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 cláusulas 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 4º inciso a) .... Nuestra UOC cumple en informar lo siguiente:

i). Los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación y en el caso de Alquiler de Local para funcionamiento del Centro Municipal N° 6 "JERUTI", es el siguiente:

En este punto es necesario mencionar lo expresado por la Dirección mencionada a través del Memorándum Nº 125/2020 de fecha 22/05/2020:

Que la propiedad cumple con las comodidades mínimas y fácil ubicación para el desempeño de las diferentes actividades del Centro Municipal como:

- Recepción de reclamos ciudadanos, solicitudes de limpieza y desmalezados de calles, poda y destronques 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.

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:

Alquiler de Local para Funcionamiento del Centro Municipal N° 6 "JERUTI"

Dependencia solicitante	Dirección	Cta.-Cte.-Ctral.-	Representante Legal	RUC	Periodo de Alquiler	Monto por Mes	Monto Total
Dirección de Promoción de Participación Ciudadana	Juan León Mallorquín N° 554 entre De la Conquista e Isabel la Católica	10-0313-05	Gregorio Ignacio González Arias	588780-1	24 meses	9.000.000.-	216.000.000.-
						GARANTIA	9.000.000.-
						TOTAL IVA INCLUIDO	225.000.000.-

ABG. DIONISIO MERELES VERON
DIRECTOR
Dirección de Adquisiciones

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres Flores
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Municipalidad de Asunción

iii.) **La relación costo-beneficio,** con relación a este punto la solicitante Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana menciona que no existe un inmueble de tales características en la zona, para el funcionamiento del Centro Municipal N° 6, considerando que el precio del alquiler es razonable atendiendo a las dimensiones del local. Además, el local está ubicado en una zona estratégica, con acceso a varias líneas de transporte público (líneas 1,2,13,15,16,21,27,28,31,37,41,56), se encuentran a 300 metros de la Avda. Carlos A. López y Avda. Colón que permite la interrelación con los barrios del área de acción del Centro Municipal (Sajonia, San Antonio, Carlos A. López, Dr. Francia, Ita Pyta Puna y Bañado Tacumbú).

Teniendo en cuenta lo mencionado en los documentos remitidos a esta Dirección por la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana, ante tal descripción consideramos justificada la realización del 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 Nº 1 a proseguir con los trámites correspondientes para el **"Alquiler de Local para Funcionamiento del Centro Municipal N° 6 "JERUTI"" ID Nº 383218 Plurianual,** con el Sr. Gregorio Ignacio González Arias con RUC Nº588780-1 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.
Es nuestro Dictamen.

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director
Dirección de Adquisiciones

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN · Dirección General de Administración y Finanzas

Abg. Wilfrido Cáceres
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas