Referencia: **" ALQUILER DE LOCAL PARA BOCA DE COBRANZA DE LA DIRECCION DE RECAUDACIONES"**

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado Nº 02/2023– ID Nº 423.126

Fecha: 21 /04/2023.

DICTAMEN UOC Nº 24/2023.

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

A – INDIVIDUALIZACIÓN

Que, la Dirección de Recaudaciones solicita el alquiler del Local Nº 41 ubicado en el Shopping El Portal de Loma Pyta, propiedad del CONDOMINIO MARIA TERESA MARTINEZ TABOAS Y OTROS con RUC Nº 80018824-1, para el funcionamiento de una boca de cobranzas de tributos municipales. A continuación, se menciona los datos del locador y del inmueble:

DATOS DEL LOCADOR			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Condominio María Teresa Martínez Taboas y Otros.	DIRECCIÓN:	Ruta Nacional PY 03 "General Elizardo Aquino" c/ Máxima Lugo – Barrio Loma Pyta
	-	TELÉFONO:	021-753958/9
N° DE C.I.	-	OBSERVACIONES:	-
RUC:	80018824-1		
DATOS DEL INMUBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	15-1118-06		
DIRECCIÓN	Ruta Nacional PY 03 "General Elizardo Aquino" c/ Máxima Lugo – Barrio Loma Pyta.		
DISTRITO/LOCALIDAD	Distrito Santísima Trinidad.		
CIUDAD	Asunción		
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL LOCAL	40m2 Dimensiones: 4.10 mts. x 9.85 mts.		
SUPERFICIE DEL ESTACIONAMIENTO	5.000 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Alquiler de local para boca de cobranza de la Dirección de Recaudaciones.		
HABITACIONES	Reúne las condiciones adecuadas con sectores internos para: sector de contribuyentes, sector de arqueo y archivo, sector de caja y facturación. Un sanitario para funcionarios. Posee una fina terminación en cielo raso, muy buena iluminación, el cableado y el tablero eléctrico bien distribuidos.		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Salón comercial No. 41, ubicado dentro de las instalaciones del Shopping "El Portal" Energía Eléctrica: a cuenta del locatario Servicio básico de agua potable: a cuenta del locador.		

Que, para tales efectos presenta las documentaciones siguientes:

Abg. EDWIN LOPEZ CATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

- Título de Propiedad del inmueble con Cta. Cte. Ctral. No. 15-1118-06; Transferencia de inmueble que otorga el Sr. Ricardo Manuel Alliana Franco a favor de los Sres. María Teresa Martínez Taboas y Alejandro Javier Alliana Granada, Esc. Pca. No. 246 de fecha 15 de diciembre de 1998 pasada ante el Esc. Luis Antonio Paredes Jara, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Matricula No. 29.849 de la Sección Primera.
- Poder General amplio otorgado por los Sres. María Teresa Martínez Taboas y Alejandro Javier Alliana Granada a favor del Dr. Ricardo Manuel Alliana Franco, por Esc. Pca. Nº 251 de fecha 15 de diciembre de 1998, pasada ante el Esc. Luis Antonio Paredes Jara.
- Transferencia de Inmueble (parte de condominio) que otorga Alejandro Javier Alliana Granada a favor de Vanessa Lorena Alliana Granada, Esc. Pca. 148 de fecha 30 de diciembre de 2005, pasada ante la Esc. Estela Maris Sánchez de Ortellado, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Matricula No. 29.849-U-A06 de la Sección Primera.

ABOG. ALICE DELGADILLO SERVIN
DIRECTORA
DIRECCION DE ADQUISICIONES UOC Nº 1

- Poder General Amplio otorgado por la Sra. Vanessa Lorena Alliana Granada a favor del Dr. Ricardo Manuel Alliana Franco, por Esc. Pca. Nº 07 de fecha 10 de febrero del 2006, pasada ante la Esc. Estela Maris Sánchez Ortellado.
- Formulario de la oferta firmado por el apoderado del CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTINEZ TABOAS Y OTROS, Sr. Ricardo Alliana.
- Declaración Jurada de Garantía de Mantenimiento de oferta.
- Estado de cuenta emitido por la Dirección de Recaudaciones en fecha 27 de marzo de 2023 donde se informa que no existen deudas pendientes de pago por parte del CONDOMINIO MARIA TERESA MARTINEZ TABOAS Y OTROS.
- Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.

Que, la dependencia solicitante eleva a consideración el alquiler del local No. 41 ubicado en el Shopping el Portal de Loma Pyta, para ser destinado a la habilitación de una boca de cobranza de tributos municipales. Señala que el citado local es un punto estratégico debido a que se encuentra en un lugar equidistante entre el Centro Municipal No. 8 y el Centro Municipal No.9. Se realiza el pedido de alquiler del citado local considerando que no existe otra propiedad disponible para su alquiler con características similares para ser utilizados como boca de Cobranzas, y el local solicitado en cuestión, cumple con los requerimientos necesarios, atendiendo las dimensiones de 4,10 m. y 9,85 m. tiene una capacidad ideal para realizar los servicios exclusivos de cobranzas como la de facturación de tributos municipales al contribuyente. Con la habilitación de esta Boca de Cobranza, se prestará servicios a los contribuyentes de los barrios Loma Pyta, cercanías de Puerto Botánico, Barrio San Blas, Barrio Zeballos Cue, en la búsqueda siempre de la descentralización de los servicios municipales beneficiando a los contribuyentes para gestionar todo lo relacionado a:

- Facturación de Estado de Cuenta.
- Patente Comercial.
- Necrópolis.
- Patente Profesional.
- Registro de Conducir.
- Rodados entre otros.
- Pago fraccionado de Impuestos Municipales de forma directa y su posterior pago o ingreso en caja contado con diferentes sistemas de cobro."

Ing. EDWIN LOPEZ CATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Además, la Dirección de Recaudaciones expresa que el Shopping cuenta con facilidad en el acceso, diferentes tipos de comercios que son visitados diariamente en dicho lugar, cuenta con una amplia playa de estacionamiento en dos sectores extensos y la fácil accesibilidad desde las principales calles: Doña Máxima Lugo, Ruta Nacional PY3 "General Elizardo Aquino" y la calle Aurelio González. Reúne las condiciones adecuadas con sectores internos para: Sector de Arqueo y Archivo, Sector de Caja y Facturación ya con los muebles acordes al espacio; además de un sanitario para funcionarios y sector para Contribuyentes contando con comodidades básicas para el pago de tributos municipales. Cabe destacar, una fuerte inversión dentro de las instalaciones, fina terminación en cielo raso, muy buena iluminación, el cableado y el tablero eléctrico bien distribuidos.

B - ANÁLISIS DEL VALOR DEL CANON

La Dirección de Recaudaciones informa lo siguiente: "*En un ... análisis a los costos de construcción del m2 en la zona "capital", más el costo en la adquisición de un inmueble o terreno. A estos costos se sumarian las obras a desarrollar; estudios técnicos, profesional para la construcción de un nuevo local, como así también la compra de un inmueble ya edificado. Estos costos mencionados... redundaría en un gasto que la institución municipal no consideraría necesario, destacando además que no se registra el presupuesto necesario para la compra de inmueble edificado o terreno en la zona solicitada. El valor de arrendamiento/ canon mensual previsto para el pago en concepto de alquiler asciende a la suma de Gs. 5.600.000 (Guaranies cinco millones seiscientos mil), Este importe para dicho arrendamiento es considerado razonable, representa una diferencia de Gs. 700.000.- mensual al contrato anterior con tres años sin ajustes en el precio: el valor o importe*

ABOG. ALCIDES ALCADILLO
DIRECTORA
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES UOC Nº 1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

total no superan el umbral de los 1.000 (un mil) jornales mínimos mensuales como establece el procedimiento de llamado en cuestión; el valor incluye servicio básico de agua potable, guardia de seguridad externa, limpieza de los pasillos e iluminación"

Además, informa la Dirección de Recaudaciones que: "*Resulta difícil encontrar locales comerciales u otro shopping con estacionamiento amplios en la zona determinada; pero se consultaron cotizaciones de valor comercial de inmuebles cercanos a la zona; específicamente sobre la Ruta Nacional PY3 "General Elizardo Aquino" para referencia del Valor de Locación (Documentos justificados anexos a la presente.". A continuación, las composiciones de cuadros de costos y cotizaciones:*

3) COMPOSICIONES DE CUADROS DE COSTOS y COTIZACIONES

3.1. COMPOSICION DE LA GARANTÍA

Según oferta presentada ...

ALQUILER MENSUAL G.:	APLICACIÓN SOBRE IMPORTE DE ALQUILER	IMPORTE GARANTÍA G.:
5.600.000.-	1.5%	8.400.000.-

3.2. Datos y costos relacionados al arrendamiento solicitado estaría compuesto por:

Dependencia Solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto por Mes	Monto Total G.:
DIRECCION DE RECAUDACIONES	Ruta Nacional PY3 "General Elizardo Aquino" C/ Máxima Lugo	15-1118-06	Condominio Maria Teresa Martínez Taboas y Otro.	80018824-1	12 meses	₲ 5.600.000	₲ 67.200.000
				Precio Total Alquiler (IVA incluido)			₲ 67.200.000
				GARANTIA (exenta)			₲ 8.400.000
				TOTAL G.:			₲ 75.600.000

3.3. Arrendamiento de la Zona – Canon Consultado y Promedios

Canon Promedio Mensual Consultado en la Zona G.:	Canon Mensual Último ID: 366559 G.:	Canon Promedio G.:	Canon Mensual G. propuesto para la Presente Contratación
₲ 6.866.667	₲ 4.900.000	₲ 5.883.333	₲ 5.600.000

Inmueble Propuesto	₲ 5.600.000
Cotización Ruta Transchaco y Lombardo Salones	₲ 9.000.000
Cotización Ruta Transchaco y Lombardo (Doble salida)	₲ 6.000.000
Total G.:	₲ 20.600.000
Promedio /3 G.:	₲ 6.866.667

De la Consulta en la Zona. Una propuesta en la zona asciende a G.: 12.000.000.- pero corresponde a un inmueble con doble salida o de calle a calle; por lo que se procedió a calcular al 50% de su cotización como para referencia de la zona..

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN · Dirección General de Administración y Finanzas

Abg. EDWIN LOPEZ SATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

C – ANÁLISIS DOCUMENTAL

a) Título de Propiedad del inmueble con Cta. Cte. Ctral. No. 15-1118-06; Transferencia de inmueble que otorga el Sr. Ricardo Manuel Alliana Franco a favor de los Sres. María Teresa Martínez Taboas y Alejandro Javier Alliana Granada, Esc. Pca. No. 246 de fecha 15 de diciembre de 1998 pasada ante el Esc. Luis Antonio Paredes Jara, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Matricula No. 29.849 de la Sección Primera.

b) Transferencia de Inmueble (parte de condominio) que otorga Alejandro Javier Alliana Granada a favor de Vanessa Lorena Alliana Granada, Esc. Pca. 148 de fecha 30 de diciembre de 2005, pasada ante la Esc. Estela Maris Sánchez de Ortellado, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos como Matricula No. 29.849-U-A06 de la Sección Primera.

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN · DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES UOC Nº 1

ABOG. ALICIA DELGADILLO SERVIN
DIRECTORA
DIRECCION DE ADQUISICIONES UOC Nº 1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

c) El inmueble ofertado no cuenta con restricciones que puedan afectar su uso y goce temporal, no cuenta con anotaciones de medidas cautelares que pueden comprometer la ejecución del contrato.
d) Los comprobantes de ingresos municipales presentados por el oferente, acrediten que el inmueble no adeuda impuestos inmobiliarios y tasas especiales.
e) Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.
f) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 426/2023 de fecha 16 de marzo de 2023 por el monto de Gs. 58.800.000 (Guaraníes cincuenta y ocho millones ochocientos mil) expedido por la Dirección General de Administración y Finanzas.
g) Proceso Plurianual – Constancia emitida por la Unidad de Formulación Presupuestaria dependiente del Departamento de Presupuesto, por Memorándum N° 123/23 de fecha 15 de marzo de 2023.
h) En cuanto a la verificación de los registros del oferente se ha procedido a verificar que el mismo no se encuentra comprendida en las prohibiciones establecidas en el Art. 40, incisos a), b), d), m) y n) de la Ley N° 6716/2021"QUE MODIFICA Y AMPLIA EL ARTICULO 40 DE LA LEY N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y EL ARTICULO 72° MODIFICADO POR EL ARTICULO 1° DE LA LEY N° 3439/2007 "QUE MODIFICA LA LEY N" 2O51/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y ESTABLECE LA CARTA ORGÁNICA DE LA DIRECCION NACIONAL DE CONTRATACIONES PUBLICAS", y la Circular DNCP N° 5/2021.

CONDOMINIO MARÍA TERESA TABOAS Y OTROS	
Nombre y Apellido	MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS ALEJANDRO JAVIER ALLIANA GRANADA VANESSA LORENA ALLIANA GRANADA
C.I. N°	399.426 864.939 1.267.177
Verificará los registros del personal de la Convocante para detectar si el oferente o sus Representantes se hallan comprendidos en el presupuesto del inciso "a") y b), m) y n) del Art. 40. modificado por Ley N° 6716/2021	No se observan registros
Verificará por los medios disponibles, si el oferente y los demás sujetos individualizados en la prohibición contenida en la Ley N °1626/00 "de la Función Pública", aparecen en la Base de Datos del SINARH o bien de la Secretaría de la Función Pública. Si se constata que algunas de las personas mencionadas en el párrafo anterior figura en la Base de Datos del SINARH, el Comité analizará acabadamente si tal situación le impedirá ejecutar el contrato de que se trate, exponiendo los motivos para aceptar o rechazar la oferta, según sea el caso. El comité podrá recurrir a fuentes públicas o privadas de información, para verificar los datos proporcionados por el oferente.	No observan registros (SINARH - AsuHesaka)

D- DERECHO

La Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", Arts. 44 al 47.

La Resolución DNCP N° 4441/2021 de fecha 06 de octubre de 2021, con vigencia a partir del 1° de enero de 2022, por la cual tiene por objeto REGLAMENTAR LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021, Arts. 6 y 7.

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
ABOG. ALICE DE GADILLO SERVÍN
DIRECTORA
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES UOC N° 1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

Abg. EDWIN LÓPEZ CATTEBEKE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

E- CONCLUSIÓN

Por tanto, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas referente al proceso LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2023 denominado "ALQUILER DE LOCAL PARA BOCA DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES" ID N° 423.126 se recomienda:

1) Autorizar y aprobar el procedimiento de selección del inmueble determinado con Cta. Cte. Ctral. N° 15-1118-06, ubicado sobre la Ruta Nacional PY 03 "General Elizardo Aquino c/ Máxima Lugo – Barrio Loma Pytá de la ciudad de Asunción, propiedad del Condominio María Teresa Martínez Taboas y otros con RUC N° 80018824-1, destinado para el funcionamiento de una boca de cobranzas de tributos municipales.

2) Adjudicar el proceso Locación del Inmueble Determinado N° 02/2023 denominado ALQUILER DE LOCAL PARA BOCA DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES" ID N° 423.126 al CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTROS con RUC N° 80018824-1, conforme al siguiente cuadro:

Item	Código de Catalogo	Descripción del Bien	Unidad de Medida	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
1	80131502-003	Alquiler de Local para Boca de Cobranza de la Dirección de Recaudaciones	Mes	12	5.600.000 IVA Incluido	67.200.000 IVA Incluido
2	80161504-998	Garantía de Alquiler	Unidad	1	8.400.000	8.400.000

3) Aprobar el texto del Contrato a ser suscrito entre la Municipalidad de Asunción y el Condominio María Teresa Martínez Taboas y Otros, con vigencia a partir del 1 de junio de 2023.

Es nuestro Dictamen.

Abg. Alice Delgadillo Servín
Directora
Dirección de Adquisiciones

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN Dirección General de Administración y Finanzas

Abg. Edwin López Cattebeke
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas