Referencia: "Alquiler de Local para el funcionamiento del Centro Municipal Nº2 y Dispensario Médico Oñondivepa – Ad Referéndum"

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado

Fecha: 14/12/2018

DICTAMEN UOC Nº 24/18

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

Situación de Hecho:

Por Memorándum Nº 544/2018, el Departamento del Centro Municipal N° 2 "Oñondivepa", se dirige a la Dirección de la Promoción de Participación Ciudadana, expresando lo siguiente:

Por este medio solicito el inicio del proceso de alquiler del Inmueble ubicado en las calles 8 de junio 3621 y Sgto. Martínez de Stma. Trinidad, individualizado con Cta. Cte. Catastral N° 15-0100-10-000, en el que funciona desde el año 2017 ***el Dpto. Centro Municipal N° 2 "Oñondivepa".*** *El mencionado inmueble pertenece a la Señora* ***Liliana Ramona Benítez de Cabrera,*** *con RUC N° 1463098-2.*

El mismo responde a los requerimientos necesarios para el buen funcionamiento de este Centro Municipal, ya que cuenta con las comodidades para la correcta atención tanto a los contribuyentes como para el desempeño del funcionariado...."

Por Memorándum Nº 170/2018, la Dirección del Policlínico Municipal, se dirige a la Dirección General del Área Social, expresando lo siguiente:

Me dirijo a Ud. y por su intermedio a la Dirección General de Administración y Finanzas y Dirección de Adquisiciones en relación al Contrato de Alquiler que la Municipalidad de Asunción mantiene con la Sra. Lilian Ramona Benítez de Cabrera CI N° 1.463.098 a los afectos de solicitar el inicio del proceso de Alquiler de Local para el funcionamiento del Dispensario Médico Oñondivepa según los siguientes datos:

Propietaria: Liliana Ramona Benítez de Cabrera, C.I.Nº 1.643.098
Monto Mensual ofertado: Gs. 4.675.000 IVA incluido
Cta. Cte. Ctral. Nº: 15-0100-10-000.
Dirección : Sargento Martínez Nº3621 y 8 de junio.
Periodo: 12 meses

A fin de proseguir con los trámites correspondientes la Dirección de Adquisiciones por Autorización Nº 364/PAC/UOC Nº1, se dirige a la Dirección de Hacienda solicitando el crédito presupuestario para el año 2019, para el proceso de locación correspondiente.

La Unidad de Formulación Presupuestaria dependiente del Departamento de Presupuesto de la Dirección de Hacienda, a través del Memorándum N°473/18, informa que los créditos presupuestarios requeridos se encuentran previstos en el Proyecto de Presupuesto de Gastos para el ejercicio fiscal 2.019. Con el siguiente detalle:

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

LIC. BRAULIO FERREIRA
Director General
de Administración y Finanzas

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN * DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

N°	ID	Modalidad	Proceso	Dirección Solicitante	Año 2.019
1	353.862	Contratación Directa	Alquiler de local para funcionamiento del Centro Municipal N°2 Oñondivepa	Dir. De Promoción de la Participación Ciudadana	155.675.000

Luego el mencionado Memorándum, se remite a la Dirección de Adquisiciones para la prosecución de los trámites correspondientes.

En consecuencia, se adjunta a la misma el PAC Nro. 353.862 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 1494/2018, con vigencia a partir del 1 de junio de 2018; POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIONY RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIODOS EN EL ARTICULO 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 458/2012.

En el **Art. 1º** de la Resolución DNCP Nº 1494/2018 expresa: **APROBAR** *"el procedimiento para la locación de inmuebles y a renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble 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 (1000) jornales mínimos legales."*

En el **Art. 3º** *El contrato de Locación incluirá las expensas y garantías cuando correspondiere el pago de estas, los gastos que podrán imputarse en estos conceptos se realizarán de conformidad a lo establecido en el Clasificador Presupuestario correspondiente"*

En el **Art. 5º** de la Resolución DNCP Nº 1494/2018 expresa: *"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"*

En el **Art. 8º** de la Resolución DNCP Nº 1494/2018 expresa: *"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. ....."*

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

Lic. BRAULIO FERREIRA
Director General
de Administración y Finanzas

00300044

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:

a. la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante: en este caso hablamos de los inmuebles determinados para el funcionamiento del Local para Uso de las Oficinas del *Centro Municipal Nº2 "OÑONDIVEPA" y para el Dispensario Médico "OÑONDIVEPA"* es el siguiente:

- En este punto es necesario mencionar lo expresado por el Departamento del Centro Municipal N° 2 "Oñondivepa", en el Memorándum N° 487/201, que textualmente dice:

...que el inmueble ***reúne todas las condiciones que necesita el Dpto. Centro Municipal N°2 "Oñondivepa"; cuenta con las comodidades necesarias para los contribuyentes como para los funcionarios*** *consta de 2 (dos) plantas, planta baja y planta alta: se encentra en un lugar estratégico donde se puede monitorear tanto la parte baja del barrio como así hacia la parte alta del Barrio Stma. Trinidad; cabe destacar que en la zona no se encuentran otros locales con similares características para Alquilar.*

A su vez estamos desarrollando las actividades inherentes tales como:

* *Recepción de reclamo ciudadano, operacionales de limpieza y aseo de las calles del Barrio Santísima Trinidad.*
* *Recaudaciones, cobro de impuestos, tasas especiales, patentes.*
* *Pedido de informes de terrenos*
* *Asesoramiento, acompañamiento, conformación de Comisiones Vecinales.*
* *Jornadas de formación u capacitación para emprendedores*
* *Talleres culturales, educacionales y deportivos (Danzas, teatro, guitarra, ajedrez, Tae Kwon Do)..."*

Por otro lado también, a través del Memorándum N° 544/208 el Departamento de Centro Municipal N° 2 "Oñondivepa", hace referencia al local que:

".. El mismo responde a los requerimientos necesarios para el buen funcionamiento de este Centro Municipal, ya que cuenta con las comodidades para la correcta atención tanto a los contribuyentes como para desempeño del funcionariado.
La ubicación de este inmueble es estratégica por estar a una cuadra de la Avda. Artigas, a pocas cuadras de la Avda. Stmo. Sacramento, accesos varios a la Avda. Costanera, y con el servicio de varias líneas de transporte público.

- También la Dirección del Policlínico Municipal, a través del Memorándum Nº0170/2018 expresa los siguiente:

El citado Local cumple con los requisitos necesarios para iniciar este proceso por el espacio físico, lugar estratégico, de buen acceso a las personas y que ya cuenta con la buena recepción de los vecinos y de lugares aledañas que utilizan el servicio del Dispensario Médico y atendiendo a que no se ha encontrado local que reúnan los requisitos para la prestación de nuestros servicios en la zona.

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN * DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS *

LIC. BRAULIO FERREIRA
Director General
de Administración y Finanzas

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

Local para Uso de las Oficinas del CENTRO MUNICIPAL Nº2

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto
Dirección General del Área Social para el Centro Municipal Nº 2	Sargento Martínez Nº3621 y 8 de junio.	15-0100-10-000	Liliana Ramona Benítez de Cabrera	1463098-2	12 (doce) meses	
GARANTIA					1 (uno) Mes	
					Total Gral. IVA INCLUIDO	

Local para Uso del Dispensario Médico Oñondivepa

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto
Dirección del Policlínico Municipal para el Dispensario Médico Oñondivepa	Sargento Martínez Nº3621 y 8 de junio.	15-0100-10-000	Liliana Ramona Benítez de Cabrera	1463098-2	12 (doce) meses	
GARANTIA					1 (uno) Mes	
					Total Gral. IVA INCLUIDO	

iii.) **La relación costo-beneficio,** teniendo en cuenta lo mencionado en los documentos remitidos a esta Dirección por el Dpto. Centro Municipal N°2 "Oñondivepa" y por la Dirección de Policlínico Municipal; 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 (Centro Municipal y Dispensario Médico) 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 el funcionamiento del Centro Municipal Nº2 y Dispensario Médico Oñondivepa – AD REFERENDUM" ID Nº 353862,** con la Sra. Liliana Ramona Benítez de Cabrera con RUC Nº 1463098-2, conforme a los cuadros indicativos anteriormente expuestos y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Abog. Dionisio Mereles
Director
Dirección de Adquisiciones

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

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

00300042