Referencia: **"Primera Renovación de Alquiler de Local para el PUNTO DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES" - ID Nº 366.559.**

Fecha: 24/02/2021

INFORME TÉCNICO UOC Nº 04/2021

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

Situación de Hecho:

Por Resolución de la Municipalidad de Asunción N° 1938/2019 I. de fecha 22 de octubre de 2019, se resuelve en el Art. 1° lo siguiente: ADJUDICAR, el proceso de Locación de Inmueble Determinado denominado "ALQUILER DE LOCAL PARA PUNTO DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES" – ID N° 366.559, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución, conforme al siguiente detalle:

Oferente: CONDOMINIO MARIA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTRO RUC N° 80018824-1.

Item	*Código de catálogo*	*Descripción del Bien*	*Unidad de Medida*	*Cantidad*	*Precio unitario (IVA incluido)*	*Precio Total (IVA incluido)*
1	*80131502-003*	*Alquiler de local para Punto de Cobranza de la Dirección de Recaudaciones*	*Mes*	*12*	*4.900.000*	*58.800.000*

En fecha 2 de marzo de 2020, se suscribe el contrato ALQUILER DE LOCAL PARA PUNTO DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES - ID N° 366.559, que en su cláusula quinta expresa lo siguiente: "*El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir de la firma del contrato, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03".*

Por Memorándum N° 014/2021 de fecha 18 de febrero de 2.021, el Coordinador de los Centros Municipales – Recaudaciones, solicita la renovación del contrato de alquiler del local, donde funciona el centro municipal PUNTO DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES, por el término de 12 meses; por providencia de fecha 22 de febrero de 2021 la Dirección de Recaudaciones remite el pedido para su proceso.

Que, por Memorándum DA/CO Nº 155 de fecha 23 de febrero de 2021, la Dirección de Adquisiciones solicitó a la Dirección de Hacienda informe de Disponibilidad Presupuestaria por el monto de **Gs. 58.800.000 (Guaraníes Cincuenta y Ocho Millones Ochocientos Mil),** a fin de continuar con los trámites tendientes a la renovación del contrato.

A la fecha del presente informe técnico aun no fue recepcionada la Disponibilidad Presupuestaria para la renovación del contrato de locación, por lo que se emite éste informe y se solicita a la Dirección de Asuntos Jurídicos su análisis correspondiente, y supeditar la presente renovación del alquiler al informe de Disponibilidad Presupuestaria.

ABOG. ALICE DE LA CABALLERO SERVÍN
DIRECTORA
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES-UOC Nº 1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
UOC Nº 1
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres F.
DIRECTOR GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

Por nota S/N de fecha 05 de febrero de 2021 la firma CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ Y OTROS, manifiesta su conformidad para la renovación del alquiler del inmueble con Cta. Cte. Ctral. N° 15-1118-01 sede del Punto de Cobranzas de la Dirección de Recaudaciones, a un costo mensual de Gs. 4.900.000 (Guaraníes Cuatro Millones Novecientos Mil) y por el plazo de 12 (doce) meses.

Derecho

Que debemos mencionar la **Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Capítulo Segundo – Sección Tercera – De la Locación de Bienes Inmuebles**, en el **Art. 47° Renovación de los Contratos,** expresa textualmente lo siguiente: *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del otorgamiento, la entidad o la municipalidad podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles sujetándose a los principios enmarcados en el Artículo 4° de esta Ley, hasta por dos períodos consecutivos".*

Asimismo, la **Resolución DNCP N° 1494/2018** de fecha 25 de abril de 2018, con vigencia a partir del 1° de junio de 2018 por la cual **REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS"** que estable lo siguiente:

Art. 8 *"Los contratos de locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos períodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificados, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.*

Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y del Acto Administrativo que lo aprueba, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente.

Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión del Código de Contratación correspondiente."

Por otra parte, el **DECRETO N° 2992/2019 en el CAPITULO VI CONTRATACIONES ESPECIALES SECCION I LOCACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**, establece en el **Art. 98 Locación de inmuebles** lo siguiente:

"Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda.

La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos períodos contractuales consecutivos. En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato".

Conclusión y Recomendación:

A fin de dar cumplimiento a la Ley N° 2051/2033 "De Contrataciones Públicas", Art. 47°; la Resolución DNCP N° 1494/2018, Art. 8° y el Decreto N° 2992/2019, Art. 98, se expone cuanto sigue:

ABOG. ALICE DEL CAPILLO SERVIN
DIRECTORA
DIRECCION DE ADQUISICIONES-UOC N°1
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
UOC Nº 1
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
Dirección General de Administración

Prof. Abg. Wilfrido Cáceres F.
DIRECTOR GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

a) Expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante.

Por Memorando N° 014/2021 de fecha 18/02/2021, el Coordinador de Centros Municipales - Recaudaciones, menciona cuanto sigue: "*...el local en cuestión reúne lo último en condiciones en confort para los funcionarios, y como así también, para el contribuyente que en frecuencia diaria asisten al local de cobranzas; contando con una amplia playa de estacionamiento y otros locales de comercios; clasificándolo como un punto estratégico en la zona ya que cuenta con diferentes accesos. Además, incluye un servicio de seguridad externa que brinda la Administración del Shopping El Portal".*

b) Relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble

En este punto el Coordinador de Centros Municipales - Recaudación señala lo siguiente: *"...no existe un inmueble o local preparado con estas dimensiones y características en la zona, para el funcionamiento del Centro Municipal de Cobranzas. Considerando que el precio del alquiler es sumamente razonable y especialmente dentro del Presupuesto 2021 no se ha dispuesto de rubro para la adquisición del inmueble detallado más arriba".*

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Período de Alquiler	Monto Mensual GS
Dirección de Recaudaciones	Ruta Transchaco Máxima Lugo "Shopping El Portal – Local 41"	15-1118-01	CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTROS	80018824-1	12 meses	4.900.000

Por tanto, encontramos que el pedido reúne las formalidades requeridas en la **Ley Nº 2051/2003, Art. 47° Renovación de los Contratos**, en **la Resolución DNCP N° 1494/2018, Art. 8° y en el Decreto N° 2992/2019 Art. 98 Locación de Inmuebles,** y que ante tales consideraciones de hecho se eleva a consideración de la Dirección de Asuntos Jurídicos para que dictamine lo que en derecho corresponda, y en consecuencia se dicte Resolución autorizando a la UOC Nº 1 a proseguir con los trámites correspondientes para la ***Primera Renovación del "Alquiler de Local donde funciona el local para PUNTO DE COBRANZA DE LA DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES con la firma CONDOMINIO MARÍA TERESA MARTÍNEZ TABOAS Y OTRO,*** con RUC Nº 80018824-1, por un periodo de 12 (Doce) meses, computados desde el vencimiento del contrato principal por el monto mensual de Gs. 4.900.000 (Guaraníes Cuatro Millones Novecientos Mil) IVA incluido.

Es nuestro informe.

Abg. Alice Delgadillo Servín
Directora
Dirección de Adquisiciones

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