Referencia: "Alquiler de Inmuebles para funcionamiento de los Centros Municipales, Dispensarios Médicos y Atención a Víctimas del Ycuá Bolaños".

Modalidad: Locación de Inmuebles

Fecha: 05/02/2014

DICTAMEN UOC Nº 03/14

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

Situación de Hecho:

Las dependencias municipales Centros 1, 2, 3, 6 y 9, así como el Hogar Abrigo y el Centro de Atención a Víctimas del Ycuá Bolaños no cuentan con local propio para llevar a cabo las actividades propias.

Que, por Memorando Nº 856 del 11/11/2013 la Dirección de Promoción de Participación Ciudadana remite el listado e importe a ser abonados por los diferentes inmuebles a ser alquilados por la Municipalidad de Asunción para el funcionamiento de los Centros Municipales Nº 2, 3 y 6.

Por nota sin número de fecha 30/12/2013 del Coordinador del Centro 6 y providencia de la Dirección de Promoción de Participación Ciudadana, se remite una carta oferta más ventajosa de un inmueble, para alquiler del local del centro 6, situado sobre la Avda. Carlos Antonio López 1527 esq. Ruiz de Arellano del Barrio Sajonia.

Por Memorandum Nº 866/2013 del 14/11/2013 la Dirección de Promoción de Participación Ciudadana remite el listado e importe a ser abonado por el inmueble a ser alquilado por la Municipalidad de Asunción para el funcionamiento del Centro Municipal Nº 1.

Por Memorandum Nº 875/2013 del 18/11/2013 la Dirección de Promoción de Participación Ciudadana remite el listado e importe a ser abonado por el inmueble a ser alquilado por la Municipalidad de Asunción para el funcionamiento del Centro Municipal Nº 9.

Por Memorandum Nºs 934/2013 del 04/11/2013, 1018/2013 del 07/11/2013, 1085/2013 del 28/11/2013 y 49 del 22/01/2014 la Dirección de Niñez y Adolescencia remite dos ofertas de inmuebles para el alquiler del funcionamiento del Hogar Abrigo. La citada Dirección indica que el inmueble ubicado en la calle 21 Proyectadas casi Avenida Félix Bogado es la que reúne las condiciones para el funcionamiento del Hogar Abrigo.

Por Memorandums Nºs 082/2013 del 28/10/2013 y 085/2013 del 01/11/2013 la Dirección del Policlínico Municipal remite el listado e importe a ser abonados por los inmuebles a ser alquilados por la Municipalidad de Asunción para el funcionamiento de los dispensarios médicos Itá Enramada y Oñondivepá.

Econ. Cesar Agle Sanabria
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Lic. Richard F. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

Por Memorandum Nº 318/2013 del 06/11/2013 la Dirección General del Área Social remite el listado e importe a ser abonado por el inmueble a ser alquilado por la Municipalidad de Asunción para el local destinado a la Atención de Víctimas del Ycuá Bolaños.

Que, obra en antecedentes Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP Nº 30/2014 - Reserva Nº16 de fecha 13/01/2014 del Departamento de Presupuesto dependiente de la Dirección de Hacienda de la Institución, existen disponibles en el rubro 251 "Alquiler de Edificios y Locales".

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 LOS ARTICULOS 44, 46 Y 47 DE LA LEY 2051/03.

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. 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:

Que según los Memorándums de las diferentes dependencias solicitantes, vemos la posibilidad de consolidar en un solo llamado todas las locaciones de inmuebles que la Municipalidad de Asunción necesita para su correcto funcionamiento. Dicha consolidación es exigencia de la norma arriba citada Resolución DNCP Nº 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012 establecida en el Artículo 2º.

Econ. César Noé Sanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones

De dicha consolidación podemos graficar el siguiente cuadro:
PROCESO: "LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS" ID N°268.024

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Período de Alquiler
Centro 1	Ntra. Sra de la Asunción 1799 y 6ta. Proyectada. B° Obrero	11-175-23	Elena Juana Berni González	1054958-7	12 meses
Centro 2	Teodoro Rojas 606 esq. Juana P. Carrillo	15-0151-10	Ladislao Cesar Urbieta Riquelme	305032-7	12 meses
Centro 3	Mencia de Sanabria 271 e/ 12 de octubre y Yataity Corá	13-002-03/30	Petrona Bogado Vda. de Campuzano	278297-9	12 meses
Centro 6	Avda. Carlos A. López 1527 esq. Ruiz de Arellano.	10-0235-04	Silvana Rivarola	1135876-9	12 meses
Centro 9	Tte. Claudio Acosta 7056 esq. Calle 14 – Zeballos Cué	15-0571-00-00-00 /001.	Emilse Cañete de Mencia	1523297-2	12 meses
Dispensario Itá Enramada	Petereby y Maffiodo	13-0420-09-000-9	Juan B. Sánchez Ruíz Díaz	659838-2	12 meses
Dispensario Oñondivepá	Ramona Martínez N° 3928 e/ Gral. Roa Y Cmdte. Luis Caballero	15-0116-13-000-6	Hilda I. Benítez Rolón de Céspedes	767725-1	12 meses
Atención Victimas del Ycua Bolaños	General Delgado 1110 esq. 22 de junio	15-0123-09/10	Roberto Leonardo Martinez Valinotti	449935-2	12 meses
Hogar Abrigo	Ita Ibate 2061 c/ Félix Bogado	00001-11-0410-06	Tomasa Román Genez, Representante de Propisur Negocios Inmobiliarios	710122-8	12 meses

Que corresponde mencionar, que varios de estos locales fueron alquilados por la Municipalidad de Asunción en un proceso del año 2012, como ser el Centro 3, Centro 9, Dispensario Ita Enramada, Dispensario Oñondivepá y Atención a Víctimas del Ycuá Bolaños, habiendo transcurrido ya los dos años del tiempo máximo de contrato de locación exigido en el art. 9° de la Resolución DNCP N° 458/12.

Se aclara que las dependencias citadas más arriba, han manifestado su interés de continuar con los servicios de alquiler, atendiendo a las cualidades propias de los inmuebles, de fácil acceso, reuniendo las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento de los mismos, y considerando que de verse en la obligación de trasladar el funcionamiento de los mismos, ello implicaría no solo una incomodidad e interrupción de sus actividades, sino también ciertas inversiones financieras y con ello no se estaría cumpliendo con el fin perseguido, el cual es brindar comodidad, facilidad y eficacia en la atención a los distintos requerimientos de los contribuyentes, optimizando recursos.

En consecuencia, la modificación de un Centro o de otro inmueble alquilado sería justificada una vez definida tal necesidad por el incumplimiento de los objetivos por parte de las dependencias que utilizan los mismos, o por razones expuestas por sus respectivos propietarios, como ocurre en el caso de los Centros N°1, 2, 6 y el Hogar Abrigo.

Econ. Cesar Arle Sanabria
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director
Dirección de Adquisiciones
Municipalidad de la Ciudad de Asunción

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES

En ese sentido, se justifica el local propuesto para el alquiler del Centro Municipal N° 1 por el gran movimiento de contribuyentes en el Barrio Obrero, ubicado en una zona de fácil acceso.

Por otra parte, el local propuesto para el alquiler del Centro Municipal N° 2 cuenta con una infraestructura más amplia que la actual para la atención de los contribuyentes de Santísima Trinidad y alrededores.

El local propuesto para el alquiler del Centro Municipal N° 6 está ubicada sobre doble avenida en el barrio Sajonia, de fácil acceso y lugar estratégico, atendiendo la cantidad de contribuyentes de la zona.

El local propuesto para el alquiler del Hogar Abrigo se ajusta a los requisitos solicitados por la DIPROE, MNP y otras organizaciones encargadas de reglamentar y controlar el funcionamiento de los hogares abrigos.

Ante tal descripción consideramos justificada la realización de un nuevo procedimiento para las locaciones de referencia teniendo en cuenta la relación costo-beneficio que resulta de las mismas, ya que la compra de inmuebles a ser destinada 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 N° 1 a proseguir con los trámites correspondientes para el "Alquiler de Inmuebles para funcionamiento de los Centros Municipales, Hogar Abrigo, Dispensarios Médicos y Atención a Víctimas del Ycuá Bolaños" conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Econ. Cesar Adle
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Lic. Richard Oviedo
Director
Dirección de Adquisiciones