REFERENCIA: RENOVACION DE CONTRATO

EXPEDIENTE - ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LA *LOCACIÓN DE INMUEBLES Nº 01/2019 CON ID N° 356035 - PARA LOS ASIENTOS DE 5 (CINCO) TURNOS DE JUZGADOS DE FALTAS DE LA MUNICIPALIDAD DE LUQUE*. - RENOVACION-

DICTAMEN Nº 22 /2020

Luque, 18 de DICIEMBRE de 2020.-

Quien suscribe, el Asesor Jurídico de la UOC, emite el siguiente Dictamen referente al pedido de RENOVACION DE LOCACIÓN DE INMUEBLES Nº 01/2019 CON ID N° 356035 - PARA LOS ASIENTOS DE 5 (CINCO) TURNOS DE JUZGADOS DE FALTAS DE LA MUNICIPALIDAD DE LUQUE.-

Que, el Art° 4 inc. a) de la Ley N° 2051/03 dice; "Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".-

Aplicándose en la Resolución DNCP N° 2992/19 de fecha 09/12/2019 en su Art° 98 - Locación de inmuebles dice; "En la contratación de locación de inmuebles, el acto administrativo de adjudicación debe realizarse con anterioridad o en forma coincidente a la fecha de ocupación efectiva del inmueble. 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 periodos 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".

Que el presente dictamen es elaborado teniendo en cuenta la competencia atribuida a esta Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones por la Resolución DNCP N° 1494/2018 de fecha 25/05/2018; que en su Art° 4 establece: Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar..."

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.-
b) La relación costo beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolo al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble.-

Esta Dirección se ha fundamentado en el documento remitido por la Dirección de Administración y Finanzas, por tanto el inmueble satisface adecuadamente los requerimientos de la Municipalidad de Luque, conforme a los siguientes aspectos, *por eso es justo solicitar la renovación*:

. Ubicación Estratégica: se sitúa en el centro de la ciudad de Luque. Es importante mencionar que son de fáciles acceso por su localización lo que posibilita que las personas puedan realizar sus diferentes trámites.-

. Capacidad y Ambiente: Los locales a ser alquilados en donde funcionaran las sedes de los Juzgados de Faltas de la Municipalidad de Luque cuentan con los requerimientos adecuados en materia de espacio físicos, con una infraestructura para el uso de oficinas, con aires acondicionado y en buen estado para la utilización; iluminados, con servicios básicos necesarios, con líneas telefónicas, internet, agua recolección de basura que corre a cargo del locatario como también obedece la imposibilidad de la institución municipal de adquirir local propio en lugares alquilados ya que no dispone de crédito presupuestarios para el efecto; además, el mismo locatario dará entrega de las facturas pagadas por los servicios básicos energía eléctrica, agua corriente, recolección de basura, línea telefónica, correspondiente al inmueble y todo aquellos detalles que posibiliten un normal desarrollo del trabajo en oficinas, con excelente ubicación considerando la gran afluencia de personas que acuden al lugar.-

.Relación costo beneficio de seguir contando con los alquileres: en cuanto al costo – beneficio de contar con el arrendamiento de los mencionados inmuebles, cabe destacar que el precio de alquiler de los mismo se encuentran dentro de los parámetros aceptables, considerando la ubicación inmejorable con que cuentan, y que no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición de locales propios, debido a que el costo que implica adquirir un inmueble en estas condiciones y en la zona donde se encuentran las oficinas es extremadamente elevado, y en tal sentido tropieza con la dificultad que reviste la obtención de créditos presupuestarios, y necesariamente deben seguir funcionando dichas oficinas por lo que independientemente a la adopción de otras modalidades es recomendable seguir con los contratos de locación. Asimismo, la relación costo beneficio, se puede expresar que el costo promedio anual de alquileres por cada una de las oficinas resulta en general inferior al costo de mantenimiento que se debe hacer anualmente a cada local propio. Que resulta necesario por la comodidad de los ciudadanos y funcionarios asignados, seguir manteniendo las oficinas actuales de los Juzgados de Faltas, por lo que es opción de la Junta Municipal continuar con la locación, por lo que se sugiere se opte por la locación de inmueble, para lo cual se debe ajustar a los que establece la ley y resoluciones que reglamentan el proceso, las mismas repartidas en 8 oficinas.-

Capacidad del propietario para contratar con el estado

Los propietarios de los inmuebles objeto del presente dictamen, no se encuentran inhabilitados para contratar con el estado, pues no se hallan incursos en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2003. Para acreditar tal extremo, los oferentes de referencia ponen a disposición las documentaciones en las cuales manifiestan su plena habilitación para contratar con el Estado Paraguayo.-

De conformidad a las disposiciones contenidas en el Art° 47 de la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas - RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS; 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 organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos, y reglamentadas posteriormente mediante la Resolución DNCP N° 1494/2018 de fecha 25/05/2018 y, considerando los costos, trámites administrativos y plazos que conllevarían el inicio de un procedimiento para la adquisición de inmuebles a favor de la Municipalidad de Luque, esta Asesoría Jurídica de la Dirección de la Unidad Operativa de contrataciones de la Institución, considera oportuna y recomienda el inicio de los tramites de locación para los asientos de los 5 cinco Juzgados de Faltas de la Municipalidad de Luque bajo los términos y condiciones que entrarían en vigencia en el contrato de Locación de Inmuebles firmado por las partes, como locación correspondiente al ejercicio fiscal 2020.-

En tal sentido, la Resolución 1494/2018 que regula el procedimiento para la Locación por parte de los organismos y entidades del sector público, establece el análisis y evaluación sobre la conveniencia de realizar el proceso de locación de inmueble a favor de la institución deben estar expresamente contempladas en dictamen fundado por la Asesoría de Jurídica de la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones y autorizado por la máxima autoridad institucional.-

Finalmente, conforme a lo expuesto, se propone la RENOVACION, en base a las razones infundadas más arriba, *salvo mejor parecer.-*