COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS
UNIDAD DE CONTRATOS Y CONVENIOS

Ref.: Dictamen Ampliatorio UOC Nº 07/15 – Dirección de Adquisiciones s/ Alquiler de Inmueble Determinado para funcionamiento de la Dirección del Mercado Nº 4.-
Dictamen Nº: 1856
Fecha: 10 MAR 2015

Señor Intendente.-

Con relación a vuestro dictamen ampliatorio UOC Nº 07 de fecha 06/03/15 referente al proceso de contratación mencionado en el acápite, esta Asesoría Legal cumple en manifestar cuanto sigue:

Que, esta Asesoría Legal ha emitido el Dictamen Nº 1457 de fecha 27/02/15 sobre el proceso de contratación en cuestión.

Que, obra entre los antecedentes la Nota DNCP/DNC/Nº 2132/2015 de fecha 05/03/15 por medio de la cual la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas expresa que *"no ha difundido a través del portal de Contrataciones Públicas por existir observaciones que deben ser reparadas previamente:*

1. *El Art. 13 en el último párrafo del Decreto Nº 21909/03 establece: "...Las estimaciones de costos que se realicen para cada operación tendrán carácter reservado y no serán publicadas ni difundidas hasta tanto no se haya efectuado la adjudicación correspondiente...", por lo que solicitamos adecuar el Dictamen y la Resolución a la presente Reglamentación remitiendo los mismos sin el precio referencial.*
2. *Atendiendo a que la convocante indica en la carta de invitación que la vigencia de la locación será por 11 meses y a que el presente llamado no es plurianual, recordamos que la Circular DNCP Nº 26/2014 que dice: "...La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas informa que en atención a las disposiciones legales aplicables a los procesos de contrataciones de alquileres los contratos que suscriban las Autoridades competentes de las distintas Entidades Convocantes, deberán surtir efecto con posterioridad a la fecha de la resolución de adjudicación del contrato. En tal sentido, no se procesarán ni emitirán códigos de contratación sobre la base de contratos que pretendan una vigencia retroactiva a la fecha de la resolución de adjudicación...", por lo que la vigencia indicada resulta extemporánea, ya que no serán admitidos contratos con efectos retroactivos...".*

Que, en ese sentido la UOC Nº 1 ha emitido el Dictamen UOC Nº 07 de fecha 06/03/15 donde en su parte conclusiva señala: "*...Que según los Memorándums verificados precedentemente y de la urgencia de las mismas la Dirección del mercado Nº 4 de la Municipalidad de Asunción necesita con suma urgencia el traslado de la Dirección y de sus diversas dependencias para proseguir su correcto funcionamiento.*

Dependencia solicitante	*Dirección*	*C-C-C-*	*Propietario*	*RUC*	*Período de Alquiler*
Dirección del Mercado Municipal Nº 4	*OTAZU Nº 1286 E/ ANA DIAZ*	*12.0226.05*	*A & C PROPIEDADES*	*768451-7*	*A partir de la firma del contrato hasta el 31 de diciembre del 2015*
	GARANTIA DE ALQUILER				*1*

Se aclara que la dependencia citada más arriba, ha manifestado su interés de alquilar el local mencionado, atendiendo a las cualidades propias del inmueble, de fácil acceso, reuniendo las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento de los mismos. En ese sentido, se justifica el local propuesto para el alquiler por el gran movimiento de contribuyentes en el Mercado Nº 4, ubicado en una zona de fácil acceso. Ante tal descripción 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 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, la locación mencionada es solo mientras dure el proyecto de Mejoramiento del Mercado Nº 4. 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 de la Dirección del Mercado Nº 4" con la Empresa A & C PROPIEDADES con RUC Nº 768451-7 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas...". Fdo. Econ. César Adle –Director Gral. de Administración y Finanzas y el Lic. Richard Oviedo – Director de Adquisiciones.

Abog. Orlando E. Aseretto C.
Unidad de Contratos y Convenios
Dirección Asuntos Jurídicos

Que, el Artículo 209° de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal" dispone: "Ámbito de Aplicación. Las contrataciones públicas, que realicen las municipalidades, se regirán por las disposiciones de la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" o la que le sustituya y por las normas establecidas en esta Ley".- Y la Resolución DNCP N° 458/12 de fecha 14/03/212 por la cual se Deroga la Resolución MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 y se REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE INMUEBLES, así como el Proceso de Renovación de Contratos de Locación, que reglamenta el procedimiento, establece criterios y dispone la modalidad de Adjudicación Directa para la Locación de Bienes Inmuebles establecida en el Art. 44 y sgtes de la Ley 2051/03.....Serán renovables en las condiciones establecidas en el Art 47 de la Ley 2051/03...".

Por lo tanto, esta Asesoría Jurídica es del parecer que es atribución exclusiva de las Unidades Operativas de Contratación, llevar adelante los procedimientos de contratación con acuerdo a la ley vigente y sus reglamentaciones, para lo cual deberá tener presente los Artículos 44°, 45°, 46° y 47° de la Ley 2051/03 asegurando a la Institución las mejores condiciones de contratación, por lo que el legajo deberá ser elevado al Señor Intendente a fin de que considere las justificaciones expuestas por la UOC N° 1 en su Dictamen ampliatorio N° 07 de fecha 06/03/2015, a fin de emitir la pertinente resolución. Igualmente, la UOC deberá realizar las comunicaciones de rigor.

Es nuestro dictamen.

Abog. Orlando E. Aseretto C.
Unidad de Contratos y Convenios
Dirección Asuntos Jurídicos

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
Dirección de Asuntos Jurídicos
DIRECCIÓN

Abog. Benito Alejandro Torres Aceval
Director
Dirección de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Administración y Finanzas
Dirección de Adquisiciones

Referencia: Dictamen Ampliatorio "Alquiler de Inmueble Determinado para funcionamiento de la Dirección del Mercado Nº4".

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado

Fecha: 06/03/2015

DICTAMEN AMPLIATORIO UOC Nº 07/15

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

Situación de Hecho:

Por Memorandum Nº12/15 de fecha 19/01/2015 en referencia: Alquiler de Local, el Director del Mercado Nº4 se dirige al Director de la Dirección de Adquisiciones expresando lo siguiente:

Nos dirigimos a Ud. Y por su intermedio a quienes corresponda, en vista a la urgente necesidad de alquilar un local para el funcionamiento de la Dirección del Mercado Nº4 y sus distintas dependencias, debido al inicio de las obras de mejoramiento del Mercado y el riesgo que conlleva esta situación.

En tal sentido remitimos adjunta Carta Oferta, con las especificaciones que se citan a continuación y solicitamos de sus buenos oficios para la celeridad de los procedimientos necesarios para el efecto.

Dirección del Local: Otazú Nº128 c/Ana Díaz
CTA. CTE. CTRAL.: 12.0226.05

En fecha 21 de enero de 2015, por parte de la Directora Ejecutiva del Proyecto de Mejoramiento del Mercado Nº4 se dirige al Sr. Director del Mercado Nº4 expresando lo siguiente:

Me dirijo a Usted con el fin de reiterarle que la Declaración de Emergencia del Mercado Nº4 que usted dirige data del 2011 y que en el marco del Proyecto de Mejoramiento del Mercado Nº4 de la Municipalidad de Asunción con Financiamiento de la Itaipú Binacional se tiene previsto demolición de 3 pisos superiores del edificio. En el cronograma de realización de la obra la Administración del Mercado Nº4 debe mudarse temporalmente por lo que le solicito su buenos oficios para facilitar las actividades de las empresas ya contratadas de demolición y vallado.

Posterior a la misma y en prosecución de lo solicitado el Director de Adquisiciones por providencia deriva al Dpto. de Planeamiento y Control. Esta a su vez Por Autorización Nº14/15/PAC/UOC Nº1 de fecha 27 de enero de 2015, se dirige a la Dirección General de Administración y Finanzas para la Dirección de Hacienda, expresando lo siguiente:

Por la presente se solicita la autorización correspondiente a fin de proceder a la utilización de los créditos presupuestarios, teniendo en cuenta el siguiente detalle:

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección General de Administración y Finanzas
Dirección de Adquisiciones

Nombre del Llamado	:	Alquiler de Local para funcionamiento de la Dirección del Mercado N°4
Rubro	:	251-Alquileres de Edificio y Locales
Dependiente solicitante	:	Dirección del Mercado N°4

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas emite el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°109/2015, Reserva N°96 de fecha 02/02/2015 con la siguiente descripción: "Alquiler de Local para el Funcionamiento de la Dirección del Mercado N°4".

DEP	PROG.	PROY.	RUBRO	DESCRIPCION
81	100	31	251	ALQUILER DE EDIFICIOS Y LOCALES

Luego la mencionada Disponibilidad se remite a la Dirección de Adquisiciones en fecha 04/02/2015 para la prosecución de los trámites correspondientes.

La Dirección de Adquisiciones por Memorandum N°16/15/PAC/UOC/N°1 en fecha 09 de febrero de 2015 se dirige a la Dirección General de Administración y Finanzas con destino a Sría. General en Ref.: Solicitud de Aprobación del PAC N° 288794 "Alquiler de Local para el funcionamiento de la Dirección del Mercado N°4" expresando lo siguiente:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de elevar a consideración el pedido de redacción de la Resolución correspondiente a la aprobación del PAC N°288794 "Alquiler de Local para el funcionamiento de la Dirección del Mercado N°4:

Se adjuntan los siguientes documentos:

- Proforma de Resolución de Aprobación del PAC
- Copia del CDP N°109/15
- Memorandum N°42/15 de la Dirección del Mercado N°4

En prosecución de los trámites el Intendente Municipal por Resolución de Intendencia N°282/15 I. de fecha 11 de febrero de 2015 en uso de sus Atribuciones Resuelve:

Art. 1° **APROBAR**, el PAC N° 288794 con la siguiente denominación "ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCION DEL MERCADO 4" conforme al Programa Anual de Contrataciones de la UOC 1 Dirección de Adquisiciones de la Municipalidad de Asunción.

Art. 2° **ENCARGAR**, la ejecución del proceso de contratación, establecido en el Art. 1°, a la Unidad Operativa de Contrataciones N°1.

Art. 3° **DISPONER**, la comunicación del Programa de Contrataciones, mencionado en el Art. 1° de la presente Resolución, a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Art. 4° **COMUNICAR**, a quienes corresponda, tómese nota y cumplido, archivar.

Econ. Cesar Adlo Sanabria
Director General
Adm. y Finanzas

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dichos antecedentes con la Resolución mencionada se remiten a la Dirección de Adquisiciones para su proceso correspondiente.

En fecha 12 de febrero de 2015 por Nota N°53/15 D.A. la Dirección de Adquisiciones remite a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas los documentos correspondientes al proceso de aprobación mencionado precedentemente: Resolución de aprobación de la Intendencia Municipal del PAC N°288794 ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DEL MERCADO 4.

Posterior a la misma, por Memorandum N°004/PAC/UOC N°1, el Departamento de Planeamiento y Control se dirige al Director de la Dirección de Adquisiciones con destino al Departamento de Contrataciones en referencia: Inicio de Proceso expresando lo siguiente:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de remitirle los siguientes documentos correspondientes al inicio del siguiente proceso:

ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCION DEL MERCADO N°4	
PAC N°	288794.-
Modalidad	Contratación: Locación de Inmuebles Determinados - Año 2015

Que, obra en antecedentes Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP N° 109/2015 - Reserva N°96 de fecha 02/03/2015 del Departamento de Presupuesto dependiente de la Dirección de Hacienda de la Municipalidad, 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 N° 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCION MH/SSLAE/UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 44° DE LA LEY 2051/03 establecen:

En el Art. 3° de la Resolución DNCP N° 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 [illegible] 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."*

Econ. Cesar Agüero Sanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

En el Art. 5° de la Resolución DNCP N° 458/12 expresa: *Establecer que la Locación de Inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales se clasificarán en:*

a) ***Locación de Inmueble Determinado.*** *Es el proceso de Locación de Inmuebles que podrá realizarse cuando la Convocante haya determinado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos.*

En el Art. 9° de la Resolución DNCP N° 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 verificados precedentemente y de la urgencia de las mismas la Dirección del Mercado N°4 de la Municipalidad de Asunción necesita con suma urgencia el traslado de la Dirección y de sus diversas dependencias para proseguir su correcto funcionamiento.

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Período de Alquiler
Dirección del Mercado Municipal N°4	OTAZU N°1286 E/ANA DIAZ	[illegible]	A & C PROPIEDADES	768451-7	A partir de la firma del contrato hasta el 31 de diciembre del 2015
	GARANTIA DE ALQUILER	[illegible]			1

Se [illegible] que la dependencia citada más arriba, ha manifestado su interés de alquilar el local mencionado, atendiendo a las cualidades propias del inmueble, de fácil acceso, reuniendo las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento de los mismos

En ese sentido, se justifica el local propuesto para el alquiler por el gran movimiento de contribuyentes en el Mercado N°4, ubicado en una zona de fácil acceso.

Ante tal descripción 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 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, la locación mencionada es solo mientras dure el Proyecto de Mejoramiento del Mercado N°4.

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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 de la Dirección del Mercado Nº4" con la Empresa A & C PROPIEDADES con RUC Nº768 [illegible] 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