Referencia: "Alquiler de Inmueble Determinado para funcionamiento de la Dirección del Mercado N°4".

Modalidad: Locación de Inmueble Determinado

Fecha: 19/02/2015

DICTAMEN UOC N° 07/15

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

Situación de Hecho:

Por Memorandum N°42/15 de fecha 19/01/2015 en referencia: Alquiler de Local, el Director del Mercado N°4 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 N°4 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 adjunto 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 N°1286 e/Ana Díaz.

En fecha 21 de enero de 2015, por nota, la Directora Ejecutiva del Proyecto de Mejoramiento del Mercado N°4 se dirige al Sr. Director del Mercado N°4 expresando lo siguiente:

Me dirijo a Usted con el fin de reiterarle que la Declaración de Emergencia del Mercado N°4 que usted dirige data del 2011 y que en el marco del Proyecto de Mejoramiento del Mercado N°4 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 N°4 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 N°14/15/PAC/UOC N°1 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:

Lic. César Adle Sanabria
Director General

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

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
UOC N° 1
DIRECCION 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", con las sgtes. Características:

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

Econ. César Adle Zanabria
Director General
Dirección Gral. de Administración y Finanzas

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

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
UOC N° 1
DIRECCION DE ADQUISICIONES

Públicas.

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

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 02/02/2015 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 N° 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012, POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCION MH/SSEAF/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 los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de*

Econ. Cesar

Lic. Richard J. Oviedo Benítez
Director

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
UOC N° 1
DIRECCION DE ADQUISICIONES

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. 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	12.0226.05	A & C PROPIEDADES	768451-7	9 meses
	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 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.

Econ. César Adle Sanabria
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
UOC N° 1
DIRECCION DE ADQUISICIONES

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 Nº768451-7 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

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
UOC N° 1
DIRECCION DE ADQ.