**Referencia:** **"Renovación de Alquiler de Local para el Centro Municipal Nº9 - ÑASANDY".**

**Modalidad: Locación de Inmueble Determinado ID Nº311968**

**Fecha**: 27/12/2018

## DICTAMEN UOC Nº 25/18

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

**Situación de Hecho:**

Por Resolución de la Municipalidad de Asunción, N° 2510/2017 I, de fecha 26 de diciembre de 2017; en su art 1° expresa lo siguiente: *"**AUTORIZAR,** a la Unidad Operativa de Contrataciones N° 1 - Dirección de Adquisiciones, para la renovación del "CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL N° 9 "ÑASANDY", el Sr. Ciro Mencia Cañete con RUC 1523297-2, conforme al siguiente cuadro y las normas citadas en la presente Resolución:*

***SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A.***

| *Dependencia solicitante* | *Dirección* | *Cta. Cte. Ctral. Nº* | *Propietario* | *RUC* | *Periodo de Alquiler* | *Monto Mensual/ Gs.* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana* | *Tte.Claudio Acosta N° 7056 e/ Calle 14 - Zeballos Cue* | *15-0571-10* | *Cirio Menciaa Cañete* | *1523297-2* | *12 meses* | *2.500.000* |

En fecha 29 de enero de 2.018, se suscribe el contrato correspondiente a la RENOVACION DE CONTRATO DE ALQUILER, para el Local para el Centro Municipal Nº9 "ÑASANDY", con el Sr. CIRO MENCIA CAÑETE, con RUC 1523297-2, el que en CLAUSULA 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° 522/2.018 C.M.Nº9 de fecha 03 de diciembre de 2.018, a través del cual el Jefe del Dpto. Centro Municipal Nº9 ÑASANDY, se dirige a la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana expresando lo siguiente:

*A través de la presente remito por intermedio suyo a quien corresponda a fin de solicitar la renovación del proceso para el alquiler de la propiedad destinada a local del Departamento Centro Municipal N°9 "Ñasandy", ubicado sobre las calles Tte. Claudio Acosta e/ Ma. Luisa Artecona de Thompson, con Cta. Cte. Ctral. Nº 15.0571.10.000.0.*

A fin de proseguir con los trámites correspondientes por Autorización N° 394 DA/PC/UOC N° 1 de fecha 10 de diciembre de 2018; la Dirección de Adquisiciones se dirige a la Dirección de Hacienda solicitando el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para el mencionado proceso.

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas según Memorándum N° 588/18 de fecha 11/12/2018, informa que los



MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN · DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
ARNALDO FERREIRA
Director General
Administración y Finanzas

créditos presupuestarios requeridos se encuentran previstos en el Presupuesto de Gastos para el ejercicio fiscal 2.019
Según el siguiente detalle:

| N° | ID | Modalidad | Proceso | Dirección Solicitante | Año 2.019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 311.968 | Contratación Directa | Renovación de Alquiler del Local para funcionamiento del Centro Municipal N°9 Ñasandy | Dir. De la Promoción de la Participación Ciudadana | 30.000.000 |

**Derecho:**

Que debemos mencionar la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Capítulo Segundo-Sección Tercera – De la Locación de Bienes Inmuebles En el Artículo 47 Renovación de los Contratos: expresa lo sgte. *"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 Articulo 4° de esta Ley, hasta por dos periodos consecutivos"*

Así mismo la Resolución DNCP Nº 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" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP 458/2012. Establece:

En el **Art. 8 °** *"Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo 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.-*

**Conclusión y Recomendación:**

A fin de dar cumplimiento a la Resolución DNCP, mencionada en su Artículo 9º inciso a).... Nuestra UOC cumple en informar lo siguiente:

**i). Los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación:**

En cuanto al punto de referencia el Centro Municipal Nº9 Ñasandy en el Memorándum N° 522/2.018 C.M.Nº 9; expresa lo siguiente:

LIC. PAULIO FERREIRA
Director General
de Administración y Finanzas

*... El inmueble en cuestión reúne las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento del Centro Municipal, con las comodidades requeridas para los funcionarios, vecinalistas y contribuyentes. La edificación cuenta con un salón recibidor, 5 oficinas, un área de servicios, 1 baño, 1 habitación utilizada como depósito de herramientas y un amplio patio con árboles frutales que a la vez otorgan sombra en temporadas de calor.*

*Posee una excelente ubicación geográfica, ya que se encuentra en el centro mismo de la comunidad de Zeballos Cue, frente a la plaza principal, "Héroes del Chaco", al costado del hospital periférico "Isla Po'i" de IPS a 1 cuadra de la comisaria 23 a 1 cuadra de la Fiscaliza Barrial N° 5 y a 1 cuadra de la Iglesia central "Medalla Milagrosa"*

*Las líneas de transporte público (líneas 6, 13 y 23) permiten una interrelación entre los barrios del área de acción del Centro Municipal (Zeballos Cue, Loma Pytá).*

*Cabe mencionar que los contribuyentes y vecinalistas ya conocen el local debido a que lleva en el mismo lugar hace más de 10 años.*

*Mencionamos los servicios que se desempeñan desde el Centro Municipal:*

- *Recepción de reclamos ciudadanos, solicitudes de limpieza y desmalezados de espacios de uso público, paseos centrales, calles, poda y destronque de árboles, pedido de mediación o intervención y/o fiscalización.*
- *Atención a Adultos mayores. Registro para Pensión para adultos mayores.*
- *Oficina de CODENI encargada de velar por los derechos del niño/a y adolescentes.*
- *Asesoramiento, acompañamiento y seguimiento la conformación y renovación de Comisiones Vecinales.*
- *Organización, planificación y desarrollo de actividades culturales, deportivas y/o recreativas con acompañamiento de las instituciones educativas, deportivas y culturales del territorio del Centro Municipal.*

*En cumplimiento a la Resolución de la DNCP Nº1494/18 esperamos obtener el visto bueno a lo solicitado, ya que no existe un inmueble de tales características en la zona, para el funcionamiento del Centro Municipal, considerando que el precio del alquiler es razonable atendiendo las dimensiones del local.*

ii.) **Los costos relacionados al arrendamiento son:**

**Alquiler del Local para Funcionamiento del Centro Municipal Nº9 "ÑASANDY"– Renovación de Contrato**

| Dependencia solicitante | Dirección | C-C-C- | Propietario | RUC | Periodo de Alquiler | Monto Mensual |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana | *Tte. Claudio Acosta N° 7056 e/ Calle 14 - Zeballos Cue* | *15-0571-10* | *Cirio Mencia Cañete.* | *1523297-2* | *12 meses* | 2.500.000- |

iii.) **La relación costo-beneficio,** ante tal descripción consideramos justificada la realización del nuevo procedimiento para la renovación de 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.

Abg. Dionisio Mereles Verón
Director de Adquisiciones
Municipalidad de Asunción

LIC. BRAULIO FERREIRA
Director General
de Administración y Finanzas

Por tanto, teniendo presente las consideraciones expuestas, consideramos que existen fundamentos para justificar el presente proceso de renovación 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 la renovación del - Contrato de "Alquiler de Local para el Centro Municipal Nº9 - ÑASANDY" con el Sr. *Cirio Mencia Cañete*. con RUC Nº 1523297-2 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

**Abg. Dionisio Mereles Verón**
Director
Dirección de Adquisiciones

**Lic. Braulio Ferreira**
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

ASU Asuntos Jurídicos
Gobierno Municipal
de Asunción.

ROHAYHUVE Municipalidad de Asunción
8vo piso / Bloque A
021 610 801 #3444
ASUNCION.GOV.PY

***DEPARTAMENTO DE CONTRATACIONES Y CONVENIOS***
***UNIDAD DE CONTRATOS Y CONVENIOS***

**Ref.**: Memorándum Nº 166/18 Dirección de Adquisiciones S/ Remisión de proceso de renovación del "Alquiler de Local para funcionamiento del Centro Municipal N° 9" ÑASAINDY. ID 311.968.-

Dictamen N°: 188
Fecha: 07 ENE 2019

**Señor Intendente.-**

I. **CONSULTA:**

Con relación al memo de referencia presentado en fecha 02 de enero de 2019, la Dirección de Adquisiciones remite a esta Dirección solicitud de parecer sobre viabilidad de la renovación del contrato del ***"Alquiler de Local para Funcionamiento del Centro Municipal N° 9 Ñasaindy" ID 311.968"***, por lo cual se emite las siguientes consideraciones:

II. **ANTECEDENTES:**

- Según Dictamen UOC Nº 25/18, de fecha 27/12/2018, por Resolución de la Municipalidad de Asunción, Nro. 2510/2017 I. de fecha 26 de diciembre de 2017, se autoriza, a la Unidad Operativa de Contrataciones Nº 1-Dirección de Adquisiciones para la Renovación del **"Contrato de** Alquiler de Local para funcionamiento del Centro Municipal N° 9 "Ñasaindy"; con el Sr. Ciro Mencia Cañete con RUC 1523297-2, por un periodo de 12 meses y un costo mensual de Gs. 2.500.000 (Dos Millones Quinientos Mil Guaraníes). ----------

- Consta la Renovación del Contrato de alquiler a ser destinado al funcionamiento del ***Centro Municipal N° 9 Ñasaindy*** suscrito con el Sr. Ciro Mencia Cañete, en fecha 29 de enero de 2018.-

- Obra Memorándum Nº 522/2018 de fecha 3 de diciembre de 2018 remitido por el Jefe del Dpto. del Centro Municipal Nº9 ÑASANDY, en donde solicita: "... la renovación del proceso para el alquiler de la propiedad destinada al local del Departamento Centro Municipal Nº9 "Ñasandy", ubicado sobre las calles Tte. Claudio Acosta e/ Ma. Luisa Artecona de Thompson, con Cta. Cte. Ctral. Nº 15.0571.10.000.0.

- Obra la Nota S/N de fecha 30 de octubre de 2018 presentada por el propietario del Local mencionado, el Sr. Ciro Mencia Cañete, expresando su conformidad para la Renovación del Contrato de Alquiler utilizado para el funcionamiento del Centro Municipal N° 9 "Ñasaindy", situado en las calles Tte. Claudio Acosta Nº7056 esquina Calle XIV por un plazo de doce meses."

-Consta la AUTORIZACIÓN Nº 394 DA/PC/UOC Nº 1 de fecha 10 de diciembre de 2018, en virtud de la cual se solicita Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para el mencionado proceso.-

-Que, según Memorandum Nº 588/18 de fecha 11/12/2018 la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas informa que los créditos presupuestarios requeridos se encuentran previstos en el Presupuesto de Gastos para el ejercicio fiscal 2.019.

Que, la UOC N° 1 emitió el Dictamen N° 25/18 de fecha 27 de diciembre de 2018, cuya parte conclusiva manifiesta cuanto sigue: *"...A fin de dar cumplimiento a la Resolución antes mencionada en su Art. 9º inciso a)... Nuestra UOC, cumple en informar lo siguiente:*

**i). Los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación:**

En cuanto al punto de referencia el Centro Municipal Nº9 Ñasaindy en el Memorandum Nº522/2.018 C.M. Nº9; expresa lo siguiente:

*... El inmueble en cuestión reúne las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento del Centro Municipal, con las comodidades requeridas para los funcionarios, vecinalistas y contribuyentes. La edificación cuenta con un salón recibidor, 5 oficinas, un área de servicios, 1*

Ruth Georgina Riveros Páez
Jefa Unidad de Contratos y Convenios

Camila Yugovich
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

*baño, 1 habitación utilizada como depósito de herramientas y un amplio patio con árboles frutales que a la vez otorgan sombra en temporadas de calor. Posee una excelente ubicación geográfica, ya que se encuentra en el centro mismo de la comunidad de Zeballos Cue, frente a la plaza principal, "Héroes del Chaco", al costado del Hospital periférico "Isla Po´i" de IPS a 1 cuadra de la comisaría 23 a 1 cuadra de la Fiscalía Barrial Nº 5 y a 1 cuadra de la Iglesia central "Medalla Milagrosa". Las líneas de transporte público (líneas 6,13 y 23) permiten una interrelación entre los barrios del área de acción del Centro Municipal (Zeballos Cue, Loma Pytá). Cabe mencionar que los contribuyentes y vecinalistas ya conocen el local debido a que lleva en el mismo lugar hace más de 10 años. Mencionamos los servicios que se desempeñan desde el Centro Municipal:*

*-Recepción de reclamos ciudadanos, solicitudes de limpieza y desmalezados de espacios de uso público, paseos centrales, calles, poda y destronque de árboles, pedido de mediación o intervención y/o fiscalización.*

*-Atención a Adultos mayores. Registro para Pensión para adultos mayores.*

*-Oficina de CODENI encargada de velar por los derechos del niño/a y adolescentes.*

*-Asesoramiento, acompañamiento y seguimiento la conformación y renovación de Comisiones Vecinales.*

*-Organización, planificación y desarrollo de actividades culturales, deportivas y/o recreativas con acompañamiento de las instituciones educativas, deportivas y culturales del territorio del Centro Municipal.*

*En cumplimiento a la Resolución de la DNCP Nº 1494/18 esperamos obtener el visto bueno a lo solicitado, ya que no existe un inmueble de tales características en la zona, para el funcionamiento del Centro Municipal, considerando que el precio del alquiler es razonable atendiendo las dimensiones del local.*

ii.) **Los costos relacionados al arrendamiento son:**

**Alquiler del Local para Funcionamiento del Centro Municipal Nº9 "ÑASAINDY" Renovación de Contrato**

| Dependencia solicitante | Dirección | C-C-C- | Propietario | RUC | Periodo de Alquiler | Monto Mensual |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana | Tte. Claudio Acosta Nº7056 e/ Calle 14-Zeballos Cue | 15-0571-10 | Cirio Mencia Cañete. | 1523297-2 | 12 meses | 2.500.000- |

iii.) **La relación costo-beneficio,** ante tal descripción consideramos justificada la realización del nuevo procedimiento para la renovación 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. Por tanto, teniendo presente las consideraciones expuestas, consideramos que existen fundamentos para justificar el presente proceso de renovación de alquiler de inmuebles, por lo que se recomienda al Sr. Intendente, previo dictamen legal correspondiente, dicte Resolución autorizando a la UOC Nº a proseguir con los trámites correspondientes para la renovación del Contrato de "Alquiler de Local para el Centro Municipal Nº9-ÑASAINDY" con el Sr. Cirio Mencia Cañete. Con RUC Nº 1523297-2 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas. Fdo. Abg. Dionisio Mereles Verón, Director-Dirección de Adquisiciones- Lic. Braulio Ferreira, Director General, Dirección General de Administración y Finanzas.

Rosa Georgina Riveros Pac
Jefa Unidad de Contratos y Convenios
Dirección de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

Emilia Yugovich
Abogada
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

III. **MARCO NORMATIVO**

**- Ley N° 3966/10 "Orgánica Municipal"**

**Art. 209:** ***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".-

**- Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas"**

**Art. 47: 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 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.*----------

**- Resolución DNCP Nº 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" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP 458/2012.**

**Art. 8 º** "*Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo 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.* ----------

**III. PARECER JURIDICO**

**Que, primeramente, es necesario aclarar que el presente dictamen versará exclusivamente sobre la Contratación arriba mencionada, no así sobre cuestiones técnicas, económicas, financieras que corresponde a las áreas técnicas pertinentes.** ------

Que, verificado la pro forma de contrato a ser suscripto no presenta observaciones de carácter legal. ----------

Por tanto, es parecer de esta Dirección, que corresponde se dicte resolución autorizando a la UOC Nº 1 proseguir con los trámites correspondientes para la **Renovación del *Alquiler de Local para el funcionamiento del Centro Municipal N°* 9 Ñasaindy" ID 311.968";** con el Sr. Cirio Mencia Cañete. Con RUC Nº 1523297-2, y, en consecuencia, llevar adelante los procedimientos de renovación de contratos de acuerdo a la ley vigente y reglamentaciones, para lo cual deberá tener presente la Resolución DNCP N° 1494/2018 de fecha 25 de ABRIL de 2018, con vigencia a partir del 1º de junio de 2018; POR LA CUAL REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012, asegurando a la institución las mejores condiciones de contratación.----------

Por lo expuesto, el presente legajo deberá ser elevado al Señor Intendente a fin de que considere las justificaciones expuestas por la UOC N° 1 en su Dictamen Nº 25/18, a fin de emitir la pertinente resolución. Igualmente, la UOC Nº 1 deberá realizar las comunicaciones de rigor, quedando supeditado a la disponibilidad presupuestaria. ----------

**Salvo mejor parecer, es nuestro dictamen. -**

Emilia Yubrovich
Abogada
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

Abg. Rosa Georgina Riveros Páez
Jefa Unidad de Contratos y Convenios