DEPARTAMENTO DE CONTRATACIONES Y CONVENIOS.
UNIDAD DE CONTRATOS Y CONVENIOS

Ref. Memorándum DA/CO N° 13/17 de fecha 02 de enero del año en curso s/ solicitud de Dictamen s/ Análisis de borrador del Contrato de Alquiler entre la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. y la Municipalidad de Asunción.-

Dictamen N°: 363
Fecha: 12 ENE 2018

Señor Intendente:

CONSULTA:

Con relación a la solicitud de dictamen jurídico realizada por la Dirección de Adquisiciones, Dirección General de Administración y Finanzas, esta Asesoría Jurídica cumple en exponer lo siguiente: -

Que, por el citado Memorándum, se remite el borrador del Contrato de Alquiler de local para funcionamiento del Centros Municipales, Dispensarios Médicos y Atención a víctimas del Ycua Bolaños", ID 311968, entre el señor Héctor David Campuzano y la Municipalidad de Asunción, con todos sus antecedentes, a fin de realizar el estudio, análisis y posterior dictamen acerca de la viabilidad de la renovación del mismo.

MARCO NORMATIVO

Ley N° 3966/10 de la ORGÁNICA MUNICIPAL.
Artículo15.- Potestades.
De conformidad a la legislación vigente, las municipalidades podrán:
f. contratar obras, servicios y suministros; y otorgar concesiones, permisos y autorizaciones…
i. suscribir convenios con instituciones públicas o privadas…
p. cualquier otra atribución prevista en la Constitución Nacional, las leyes o que derive del carácter público y autónomo de las municipalidades.

Ley N° 2051/03 de CONTRATACIONES PÚBLICAS
Sección Tercera, De la Locación de Bienes Inmuebles, ***Artículo 47- RENOVACION 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 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 4º de esta ley,* ***hasta por dos periodos consecutivos,*** para así evitar tipo de inconvenientes.-

Resolución DNCP N" 458/12 de fecha 14 de marzo de 2012,"POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT NO 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44O DE LA LEY 2051/03. ASi COMO EL PROCESO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE LOCACION".
Artículo 10.- Renovación de Locación. La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizarán en un sólo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas. Las Renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo.-
Artículo 11°.- Los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de locación son.
a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP; b) Dictamen Justificativo en los términos del inciso b) del artículo 6° de la presente Resolución y el artículo 47 de la Ley N° 2051/03; c) Resolución de la Máxima Autoridad que autorice la Renovación del Contrato; d) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria; e) Copia simple del contrato suscripto;-

Emilia Yugovich
Abogada
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

248

DIRECCION DE ADQUISICIONES
MESA DE ENTRADA
Recibido por: Carmen
12 ENE 2018
Hora: 10:00
Firma:

DIRECCION DE ADQUISICIONES	
INTENDENCIA	D. PLANIFICACION
SEC. GRAL.	D. ATENC. AL CIUDADANO
D.G.A.F.	D. PARTICIPACION CIUDADANA
D.G.A.B.	D. DES. SOCIAL Y ECON.
D.G.D.U.	D. TRANSITO
D.G.C.	D. HACIENDA
D.G.G.	D. RECAUDACIONES
D.G.F.C.	D. SERV. ADM.
D.G.P.	INSP. GRAL.
D.G.A.S.	CONTRATACIONES
D.A.L.	LICITACIONES
U.R.D.	CONTRATOS
D.RR.HH.	SEGUROS
D.RR.II.	PAC Y PRESUPUESTO
G. COMUNICACION	PLANEAMIENTO
D. CONTRALORIA	SECRETARIA

OBS.

15/01/2018

ADQUISICIONES DIRECTORA
DIRECCION DE ADQUISICIONES
DIRECCION DE ASUNCIÓN

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
UOC Nº
DIRECCION DE ADQUISICIONES

Artículo 6°.- En ambos casos, para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la Convocante deberá remitir los siguientes documentos:-
a) Nota de comunicación del proceso dirigida a la DNCP; b) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectiva, que deberá contemplar mínimamente los siguientes aspectos:-
i) los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación, y en el caso de inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es la única que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante;-
ii) los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar:-
iii) la relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble.-
Para elaborar el dictamen y calcular la estimación de costos respectiva, deberán considerarse los montos promedio de las expensas mensuales o anuales a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario;

Artículo 8°.- LEGISLACIÓN SUPLETORIA de la Ley N° 2051/03 de CONTRATACIONES PÚBLICAS
En todo lo no previsto por esta ley, su reglamento y demás disposiciones administrativas que deriven de ellos, serán aplicables supletoriamente el Código Civil, las leyes que rigen el Procedimiento Contencioso Administrativo y el Código Procesal Civil.

Ley N° 1183/85 Código Civil Paraguayo - Capítulo III - destinado a LA LOCACION –
Art.803.- La locación tiene por objeto la cesión del uso y goce de una cosa o de un derecho patrimonial, por un precio cierto en dinero. Se aplicarán a este contrato, en lo pertinente, las disposiciones de la compraventa;
Art. 843°: Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiere continuado en el uso de la cosa. El arrendatario en mora en cuanto a la restitución de la cosa está obligado a pagar el canon convenido hasta la entrega de ella, sin perjuicio de resarcir cualquier otro daño.-

Contrato de Alquiler de local para funcionamiento del Centros Municipales, Dispensarios Médicos y Atención a víctimas del Ycua Bolaños, ID 311968, firmado en fecha 16 de diciembre del año 2016, entre la firma SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. y la Municipalidad de Asunción.
Quinta: 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 N° 2051/03
Décimo primera: EL LOCATARIO se reserva el derecho a acordar un incremento en la vigencia del contrato de conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

ANTECEDENTES Y ANÁLISIS.-

Se adjunta Memorándum DA/CO N° 13/17 de fecha 02 de enero del año en curso s/ solicitud de Dictamen s/ Análisis de borrador del Contrato de Alquiler entre la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. y la Municipalidad de Asunción;

Memorándum N° 4255/17 de fecha 06 de diciembre del año en curso s/ solicitud de Dictamen s/ análisis de viabilidad de la renovación del Contrato de local para funcionamiento del Centros Municipales, Dispensarios Médicos y Atención a víctimas del Ycua Bolaños", ID 311968, firmado en fecha 16 de diciembre del año 2016, entre la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. y la Municipalidad de Asunción;

Nota de fecha 23 de noviembre del año 2017 mediante la cual, el Sr. Héctor David Campuzano Martínez en representación de la firma SAN PEDRO EMPRENDIMIENTO S.A. presta su conformidad de renovación de alquiler de inmueble a ser destinado al funcionamiento del Local del Centro Municipal N° 3, por un año, en las mismas condiciones;

Emilia Yugovich
Abogada
Coordinadora Jurídica

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS
DIRECCIÓN

Memorándum DA/CO N° 4.052/2017 de fecha 23 de noviembre del año 2017, emanado del Dpto. de Contratos por el cual se solicita la renovación del Contrato de alquiler.

Resolución N° 2.516/2016 I. de fecha 16 de diciembre de 2016, por la cual la Junta Municipal, en su apartado resolutivo ha resuelto: "Art. 1° ADJUDICAR el proceso de Locación de Inmuebles Determinados denominado

"ALQUILER DE LOCAL PARA CENTROS MUNICIPALES, DISPENSARIOS MÉDICOS Y ATENCIÓN A VICTIMAS DEL YCUA BOLAÑOS" – ID 311.968… SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A.", – con la siguiente descripción que se detalla:

Código de catálogo	Descripción	Cuenta Corriente N°	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
80131502-003	ALQUILER DE LOCAL PARA CENTRO MUNICIPAL N° 3 "JOPOÍ"	C.C.C. N° 13-002-03-30	Mencia de Sanabria N° 271 e/ 12 de octubre y Yatayty Corá	12	meses	5.775.000	69.300.000

AUTORIZACIÓN N° 405 DA/PC/UOC N° 1 de fecha 23 de noviembre de 2017, emanada del Dpto. de Planeamiento y Control, por medio del cual se solicita la autorización correspondiente a fin de proceder a la utilización de los créditos presupuestarios;

Memorándum UFP N° 650/17 de fecha 27 de noviembre de 2017 por el cual se informa que los créditos presupuestarios requeridos se encuentran previstos en el Proyecto de Presupuesto para el ejercicio fiscal 2018;

Dictamen UOC N° 67/17 de fecha 06/12/2017, por medio del cual la Dirección General de Administración y Finanzas concluye y recomienda cuanto sigue: A fin de dar cumplimiento a la Resolución mencionada en su Artículo 6° inciso b) …Nuestra UOC cumple en informar lo siguiente: ***i) Los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación*** *y en el caso de inmuebles determinados para el ALQUILER DE LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL N° 3 es de mencionar que los mismos ya están funcionando en dichos locales en año anterior. En tal sentido la dependencia solicitante ha manifestado su interés en continuar con los servicios de alquiler, atendiendo a las cualidades propias del inmueble, por su ubicación estratégica, por reunir las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento, espacio físico adecuado, servicios básicos de agua y energía eléctrica; y la habitualidad de la ciudadanía que ya identifica el lugar en donde funciona la administración 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…El local seleccionado se realiza de acuerdo al lugar, al precio por cantidad de ambientes disponibles y accesibilidad.*

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

ALQUILER DE LOCAL PARA FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL N° 3" – Renovación de Contrato:

Dependencia solicitante	*Dirección*	*C-C-C-*	*Propietario*	*RUC*	*Periodo de Alquiler*	*Monto mensual*
Dirección de la Promoción de Participación Ciudadana	*Mencia de Sanabria N° 271 e/ 12 de octubre y Yatayty Corá*	*13-002-03/30*	*SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS*	*80088802-2*	*12 meses*	*5.775.000*

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 refundaría 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 N° 1 a proseguir con los trámites correspondientes para la renovación del "ALQUILER DE LOCAL PARA CENTRO MUNICIPAL N° 3 - "JOPOI" con la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. con RUC N°80088802-2 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas. Es nuestro Dictamen. Fdo. Abog. Gloria Núñez de Escobar. Director, Dirección de Adquisiciones y Lic. Braulio Ferreira, Director General, Dirección General de Administración y Finanzas".

Emilia Yugovich
Abogada
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS
DIRECCIÓN

PARECER JURIDICO.-

Que, cabe aclarar que el presente dictamen versará exclusivamente sobre la situación planteada y su repercusión legal sobre la misma.-

Que, de conformidad a la normativa citada con anterioridad que hace a la materia de alquileres, específicamente a la viabilidad o no de la propuesta de continuar la relación contractual entre el señor Héctor David Campuzano Martínez y la Municipalidad de Asunción, por el término pactado, y la proforma de Contrato, esta Asesoría Legal no presenta reparos legales al mismo, por lo que se recomienda que se continúe con los trámites respectivos.

Salvo mejor parecer, es nuestro dictamen.-

Abog. Sebastián García de Zúñiga
Abogado - Unidad de Contratos y Convenios
DPTO. DE CONTRATACIONES Y CONVENIOS

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN
DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS
DIRECCIÓN

Emilia Yugovich
Abogada
Coordinadora General
Dirección de Asuntos Jurídicos

Referencia: **"Renovación de Alquiler de Local para el Centro Municipal Nº3 - JOPOI".**
Modalidad: Locación de Inmueble Determinado

Fecha: 06/12/2017

DICTAMEN UOC Nº67/17

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

Situación de Hecho:

Por Resolución de la Municipalidad de Asunción, N°2516/2016 I, de fecha 16 de diciembre de 2016; en su art 1° expresa lo siguiente: **Adjudicar,** el proceso de Locación de Inmuebles Determinados denominado "ALQUILER DE LOCAL PARA CENTROS MUNICIPALES, DISPENSARIOS MEDICOS Y ATENCION A VICTIMAS DEL YCUA BOLAÑOS" ID 331.968, conforme al siguiente detalle:

SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A.

ítem	Código de catálogo	Descripción	Cta. Cte. Ctral. Nº	Domicilio/ Distrito/ Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA Incluido)	Costo total1 (IVA Incluido)
1	80131502-003	ALQUILER DE LOCAL PARA EL CENTRO MUNICIPAL Nº3 - JOPOI	13-002-03/30	Mencia de Sanabria Nº271 e/12 de octubre y Yatayty Corá	12	meses	5.775.000	69.300.000.-

En fecha 16 de diciembre de 2016; se suscribe el contrato correspondiente para el Alquiler de Local para el Centro Municipal Nº3 "JOPOI", con la firma SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. con RUC 80088802-2, con 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°323/2.017 CMNº3 de fecha 21 de noviembre de 2.017 el Jefe del Dpto. Centro Municipal Nº3 JOPOI se dirige a la Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana expresando lo siguiente:

Me dirijo a Usted, y por su intermedio a quien corresponda, a los efectos de solicitar la renovación del contrato de alquiler del lugar que usufructúa el Centro Municipal Nº3 "JOPOI", para el año 2018. La misma es derivada a la Dirección de Adquisiciones para su atención.

Por Memorándum DA/CO N°4052/2.017 de fecha 23 de noviembre de 2.017, el Departamento de Contratos dependiente la Dirección de Adquisiciones, se dirige al Departamento de Planeamiento y Control con destino al Departamento de Contrataciones a fin de realizar los trámites que correspondan para la renovación del contrato con el Locador SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS.

También adjunta a la misma una nota dirigida a la Directora de la Dirección de Adquisiciones de fecha 23 de noviembre de los corrientes del Señor Héctor David Campuzano Martínez con C.I. N°4.569.180 en representación de la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENOS propietario del local alquilado en donde en la misma expresa su conformidad de la Renovación del Alquiler de Inmueble a ser destinado al Funcionamiento del Local del Centro Municipal N°3 JOPOI, por 1 (uno) año, en las mismas condiciones del ID 311968.-

A fin de proseguir con los trámites correspondientes la Dirección de Adquisiciones se dirige a la Dirección de Hacienda solicitando la Disponibilidad Presupuestaria para el mencionado proceso de renovación.

En respuesta a la misma la Dirección de Hacienda dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas emite la Constancia Ad Referéndum, de fecha 27/11/2017; con la siguiente descripción: "Alquiler del Local para Funcionamiento del Centro Municipal N°3 – Renovación de Contrato", con las sgtes. Características:

N°	ID N°	MODALIDAD	PROCESO	DIRECCION SOLICITANTE	AÑO 2018
1	311968	LOCACION DE INMUEBLES	Alquiler del Local para Funcionamiento del Centro Municipal N°3 – Renovación de Contrato	Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana	69.300.000.-

Luego la mencionada Constancia se remite a la Dirección de Adquisiciones para la prosecución de los trámites correspondientes.

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 bines 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 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 establece:

En el **Art. 10° Renovación de Locación** de la Resolución DNCP N° 458/12 expresa: *"la adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizará en un solo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un Oferente, sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas.*

[redacted]

Las Renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo.

Conclusión y Recomendación:

A fin de dar cumplimiento a la Resolución mencionada en su Artículo 6° inciso b).... Nuestra UOC cumple en informar lo siguiente:

i). Los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación y en el caso de inmuebles determinados para el Funcionamiento del Centro Municipal N°3 es de mencionar que los mismos ya están funcionando en dichos locales en año anterior. En tal sentido las dependencia solicitante ha manifestado su interés de continuar con los servicios de alquiler, atendiendo a las cualidades propias del inmueble, por su ubicación estratégica, por reunir las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento, espacio físico adecuado, servicios básicos de agua y energía eléctrica; y la habitualidad de la Ciudadanía que ya identifica el lugar en donde funciona la administración **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 requerimiento de los contribuyentes, optimizando recursos**. En consecuencia la modificación de este Local a 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.

El local seleccionado se realiza de acuerdo al lugar; al precio por cantidad de ambientes disponibles y accesibilidad".

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

Alquiler del Local para Funcionamiento del Centro Municipal N°3 – Renovación de Contrato

Dependencia solicitante	Dirección	C-C-C-	Propietario	RUC	Periodo de Alquiler	Monto Mensual
Dirección de Promoción de la Participación Ciudadana	Mencia de Sanabria N°271 e/12 de octubre y Yatayty Corá	13-002-03/30	SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A.	80088802-2	12 meses	5.775.000.-

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.

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 "Alquiler de Local para el Centro Municipal Nº3 - JOPOI" con la empresa SAN PEDRO EMPRENDIMIENTOS S.A. con RUC Nº80088802-2 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas.

Es nuestro Dictamen.

Abog. Gloria Nuñez de Escobar
Director
Dirección de Adquisiciones

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