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 N° 2821 de fecha 25 de agosto del 2017 s/ solicitud de Dictamen Modalidad: Locación de Inmueble Determinado Renovación – para funcionamiento del Centro Municipal N° 1 ITA YBATE – ID N° 312.384.-

Dictamen N°: 10162
Fecha: 05 SEP 2017

Señor Intendente:

CONSULTA:

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

Que, por el citado Memorándum de fecha 28 de agosto de 2017, se remite los antecedentes que hacen a la solicitud presentada, a fin de realizar el estudio, análisis y posterior dictamen acerca de la viabilidad de la propuesta.

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"
Artículo 44.- Disposiciones Generales
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.
Artículo 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 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.

Resolución DNCP N° 458/12 ***"Por la cual se deroga la Resolución MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 y se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles, establecido en el Art. 44° de la Ley 2051/03, así como el proceso de renovación de Contratos de Locación".***
Artículo 3°.- 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 las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1.000 jornales mínimos legales y por el procedimiento de Licitación Pública aquellas cuyos cánones mensuales superaren dicho monto, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2051/03.
Artículo 5°.- 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.
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:

Dr. Juan Carlos Ramírez Montalbetti
Director
Dirección de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

1385

DIRECCION DE ADQUISICIONES
MESA DE ENTRADA

Recibido por: .....

05 SEP 17

Hora: 14:10

Firma: .....

DIRECCION DE ADQUISICIONES	
INTENDENCIA	D. PLANIFICACION
SEC. GRAL	D. ATENC. AL CIUDADANO
D.G.A.F.	D. PARTICIPACION CIUDADANA
D.G.A.S.	S. DES. SOCIAL Y FOM.
D.G.E.V.	D. [illegible]
D.G.C.	D. HACIENDA
D.G.G.	D. RECAUDACIONES
D.G.F.E.	D. SEGURIDAD
D.G.P.	INSP. GRAL.
D.G.A.S.	CONTRATACIONES
D.A.L.	UNIVERSIDAD
U.R.D.	CONSEJALES
D.RR.HH.	GEDOPOS
D.R.B.I.	PAC Y PRESUPUESTO
D. CONSTRUCCIONES	PLANEAMIENTO
D. CONTRALORIA	SECRETARIA
OBS.	

06/09/2017

DIRECTORA DE ADQUISICIONES

MUNICIPALIDAD DE ALMIRANTE BROWN
U.O.M. Nº 1
DIRECCION DE ADQUISICIONES

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 respectivos, deberán considerarse los montos promedio de las expensas mensuales o anuales a ser pagadas, no obstante su imputación a otro rubro presupuestario;
c) Resolución de la Máxima Autoridad de la entidad que apruebe la locación;
d) Carta invitación estándar con sus Anexos, debidamente completados según el tipo de procedimiento de Locación;
3) Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;
Artículo 9°.- 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 modificados, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario.
Artículo 10°.- Renovación de Locación. 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.
Las Renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo.

Ley N° 1183/85 Código Civil
Artículo 803 y ss.
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.

Contrato de fecha 30 de setiembre del año 2016, firmado entre el Club de Leones del B° Tacumbú y la Municipalidad de Asunción, referente al alquiler de inmueble situado en la Calle Atenas 956 entre Montevideo y Colón, propiedad del locador.
Cuarta: El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 4.000.000 (Guaraníes cuatro millones) IVA incluido, pagaderos por mes vencido dentro de los 30 (treinta) días contados a partir de la presentación de la factura y una garantía de alquiler de Gs. 4.000.000 (Guaraníes cuatro millones)
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 2051/03.

ANTECEDENTES Y ANÁLISIS.-

Por Memorándum DA/CO N° 795/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, el Dpto. de Contratos, Dpto. de Adquisiciones por el cual se remite copia del Contrato y se requiere otras cuestiones al Centro Municipal N° 1 "Itá Yvaté", en relación a la renovación de la locación;

Mediante Memorando N° 261/2017 de fecha 02 de junio del 2017, la Coordinadora del Centro Municipal N° 1 "Itá Yvaté" solicita la renovación del contrato de alquiler;

El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 1399/2017 de fecha 07/08/2017 y su Autorización N° 315 DA/PC/UOC N° 17.

El Contrato de fecha 30 de setiembre del año 2016, firmado entre el Club de Leones del B° Tacumbú y la Municipalidad de Asunción, referente al alquiler de inmueble situado en la Calle Atenas 956 entre Montevideo y Colón, propiedad del locador;

La Resolución N° 2006/2016 I., de fecha 30 de setiembre de 2016, emanada de la Municipalidad de Asunción, por el cual se adjudica el proceso de Locación de Inmuebles Determinados 03/16 "ALQUILER DE LOCAL DESTINADO AL CENTRO MUNICIPAL N° 1 ITA YBATE" ID 312.384;

El Dictamen UOC N° 47/17 de fecha 25/08/17 emanado de la Dirección General de Administración y Finanzas conforme al cumplimiento de la Resolución DNCP N° 458/12 *"Por la cual se deroga la Resolución MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 y se reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles, establecido en el Art.*

Juan Carlos Ramírez Montalbetti
Director
Dirección de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

00000138

44° de la Ley 2051/03, así como el proceso de renovación de Contratos de Locación", en lo atinente al Artículo 5°, a) y 6°, mencionados más arriba, argumentando lo siguiente:

"***1). Fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación para el funcionamiento del Centro Municipal N°1 es el siguiente:***

1.1. El local mencionado reúne las condiciones necesarias para la atención adecuada a los contribuyentes por ser un edificio amplio.

1.2. La ubicación del local; se encuentra en un lugar estratégico del Barrio que nos permitirá llegar a más sectores.

1.3 El Inmueble cuenta con salones multiuso, amplio patio, baños sexados, ventiladores en cada piso, pequeña cocina y un aula equipada con equipos informáticos modernos.

1.4. La adecuación física de un nuevo local para el funcionamiento del Centro Municipal llevara una erogación monetaria importante a la Institución, sin mencionar el tiempo que consumiría tales obras, teniendo que dejar de funcionar el local.

Atendiendo a todo lo mencionado precedentemente, consideramos que la renovación de locación de referencia, de suma importación para el funcionamiento local del Centro Municipal N°1 Ita Ybaté, ya que permitirá proseguir con el proceso del desarrollo de una política de descentralización del Municipio, y de esta manera dar continuidad a los servicios sociales y culturales brindados a la ciudadanía, aprovechando al máximo las comodidades y capacidad del local.

2) Los costos relacionados al arrendamiento son:

PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MUNICIPAL N°1:

Dependencia solicitante	***Dirección***	***C-C-C-***	***Propietario***	***RUC***	***Periodo de Alquiler***	***Monto Mensual***
CENTRO MUNICIPAL N°1	*ATENAS N° 956 E/MONTEVIDEO Y COLON*	*10.0553.38*	*CLUB DE LEONES DEL Bo. TACUMBU - ASUNCION*	*80055081-1*	*12 meses*	*4.000.000.-*

3) La relación costo-beneficio, *ante tal descripción consideramos justificada la realización del procedimiento para la renovación 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. Así mismo se deberá considerar el tiempo que invertiría la búsqueda de un nuevo local con las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento del Centro Municipal, como por ejemplo accesibilidad, servicios básicos entre otros.*

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 el Funcionamiento del Centro Municipal N°1" con el CLUB DE LEONES DEL Bo. TACUMBU - ASUNCION con RUC N°80055081-1 conforme al cuadro indicativo anteriormente expuesto y las normas citadas".

En ese sentido, la Dirección Jurídica observa que la UOC cumple con el requisito del Artículo 5 y 6 de la Resolución DNCP N° 458/12 y concordantes, en lo que respecta a su área.

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 locación de inmuebles, específicamente a la viabilidad de una renovación de locación, y a las documentaciones arrimadas a esta Dirección, en virtud a las consideraciones expuestas, esta Asesoría Jurídica no asienta reparos al planteamiento de renovación de locación referente al Contrato de fecha 30 de setiembre del año 2016, firmado entre el Club de Leones del B° Tacumbú y la Municipalidad de Asunción, referente al alquiler de inmueble situado en la Calle Atenas 956 entre Montevideo y Colón, por los fundamentos expuestos.

Es nuestro dictamen.-

Abg. Nadhia Camacho

Sebastián García de Zuñiga P.
Abogado
Mat. Nº 16.627

Dr. Juan Carlos Ramírez Montalbetti
Director
Dirección de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

[illegible]

[illegible]

50 (cincuenta)

DEPARTAMENTO DE CONTRATACIONES Y CONVENIOS
UNIDAD DE CONTRATOS Y CONVENIOS

Ref.: Memorándum DA/CO N°3047/2017 – Dirección de Adquisiciones s/ solicitud de dictamen s/ proforma de contrato de alquiler del local destinado al Centro Municipal N° 1 Ita Ybate ID N° 312.384.-

Dictamen N° 10690
Fecha: 20 SEP 2017

Señor Intendente:

Visto el memorando de referencia por el cual se solicita dictamen legal sobre la proforma del contrato de alquiler mencionado arriba, cumplimos en exponer cuanto sigue:

I.- CONSULTA
La Dirección de Adquisiciones solicita parecer jurídico sobre la proforma de contrato de alquiler del local destinado al Centro Municipal N° 1 Ita Ybate ID N° 312.384.-

Que, por Resolución N° 1658/2017 I de fecha 6 de setiembre de 2017, se resolvió autorizar a la UOC N° 1 a proseguir los trámites correspondientes para el procedimiento de renovación del Alquiler de local para el funcionamiento del Centro Municipal N° 1, con el CLUB DE LEONES DEL Bo. TACUMBU ASUNCIÓN, con RUC N° 80055081-1, por el periodo de 12 meses, por un monto mensual de Gs. 4.000.000 (Cta. Cte. Ctral. N° 10.0553.38), obrante entre los antecedentes.-

Se acompañan también los siguientes antecedentes:
- Dictamen UOC N° 47/17 s/ Renovación de contrato de alquiler del local destinado al Centro Municipal N° 1 Ita Ybate ID N° 312.384.
- Copia de Resolución N° 2006/16 I. de adjudicación en el proceso de contratación en cuestión.
- Copia de Contrato de alquiler de local destinado al Centro N° 1 Ita Ybate suscrito en fecha 30 de setiembre de 2016.
- CDP N° 1399/17
- Copia de Acta N° 1 de designación de nuevas autoridades.
- Copia de Título de propiedad, etc.-

II. MARCO LEGAL
1.- Circular DNCP N° 26/2014.-
2.- Resolución DNCP N° 458/2012, Que reglamenta el proceso de locación de bienes inmuebles, establecido en el art. 44° de la Ley 2051/03, así como el proceso de renovación de contratos de locación.-

III. RECOMENDACIÓN
Que, cabe aclarar que el presente parecer legal versará exclusivamente sobre la proforma de contrato remitida, no así sobre cuestiones técnicas, económicas, financieras, ni presupuestarias de las mismas, que corresponden a las áreas técnicas pertinentes, ni sobre el procedimiento de contratación realizado, sobre el cual ya se expidiera por Dictamen N° 10.162.-

Que verificada la proforma de renovación del contrato, encontramos que en la misma es por la suma mensual de Gs. 4.000.000 IVA incluido; y su vigencia es por 12 meses, a partir de la firma del presente contrato, de conformidad con lo autorizado por la Resolución N° 1658/2017 I de fecha 6 de setiembre de 2017; y sobre la misma no se realizan observaciones.-

En consecuencia, esta Asesoría Jurídica no opone reparos para la utilización de dicha proforma de contrato en el presente procedimiento de renovación del Alquiler de local para el funcionamiento del Centro Municipal N° 1, con el CLUB DE LEONES DEL Bo. TACUMBU ASUNCIÓN.-

Salvo mejor parecer, es nuestro dictamen.-

Abog. Clauline Duarte de Perrio
Jefa - Unidad de Contratos y Convenios
DPTO. DE CONTRATACIONES Y CONVENIOS

Dr. Juan Carlos Ramírez Montalbetti
Director
Dirección de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Asunción

Abog. Nadhia Cabaccio, Jefa
Dpto. de Contrataciones y Convenios
Dirección de Asuntos Jurídicos
MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

1385

DIRECCION DE ADQUISICIONES
MESA DE ENTRADA
Recibido por: Documen
20 SEP 2017
Hora: 10:45
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	
D. COMUNICACION	PLANEAMIENTO	
D. CONTRALORIA	SECRETARIA	

OBS.:

21/09/2017

MUNICIPALIDAD DE A... UOC Nº 1 DIRECCION DE ADQUISICIONES