DICTAMEN UOC N° 01/2019

DICTAMEN SOBRE LA VIABILIDAD DE LA REALIZACIÓN LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 01/19 PARA EL "ALQUILER DE LOCAL PARA LOS DEPARTAMENTOS DE ALMACENES, SUMINISTROS Y ARCHIVO DEL MTESS", DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY Nº 2.051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.----------

La Unidad Operativa de Contrataciones del MTESS, en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 10 del Decreto Nº 21.909/03 reglamentario de la Ley Nº 2.051/03 "De contrataciones Públicas", procede a emitir el presente dictamen justificatorio:

ANTECEDENTES:

El Memorando D.A. Nº 007 de fecha 09 de enero de 2019 remitido por la Dirección Administrativa del MTESS, y a su vez recibida en esta Dirección de UOC en la misma fecha, mediante el cual se solicita la renovación del Contrato de locación del local que actualmente es asiento del Departamento de Archivo de la Secretaría General del MTESS y del Depósito de Almacenes y suministros de la Dirección Administrativa.----------

Que, el local utilizado para Archivo y Depósito del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social es propiedad del CONDOMINIO MARTINEZ SABE, LUIS ALBERTO y OTRO, representada por el **ESTUDIO JARITON S.A.** con RUC No 80022272-5.----------

MARCO LEGAL:

El código Civil Paraguayo – Capítulo III "DE LA LOCACIÓN" – Sección I *De las disposiciones generales,* establece en el Art. 803 que "*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";* el **Art. 804** menciona: "*Las normas de este capítulo no derogan las disposiciones en contrario de la legislación especial*".----------

Que el Articulo 44 de la Ley Nº 2.051/03 "De contrataciones públicas" indica lo siguiente: "*Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de los 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*".----------

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

DICTAMEN UOC N° 01/2019

Que, la Resolución DNCP Nº 1494/18 "POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44º DELA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP 458/2012", en su Art. 1ro establece: *"…el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon no mensual no supere mil (1000) jornales mínimos legales……".*----------

Lo indicado anteriormente se complementa con el Art. 4to que dice: "*a) Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectivamente, que deberá contemplar mínimamente: a- la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante…".*----------

Que, dando cumplimiento al inciso c) Transparencia y publicidad del Art. 4º de la Ley Nº 2051/03 "De contrataciones públicas", se publicará el llamado en el Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, asegurando de esta manera irrestrictamente el acceso a potenciales oferentes y a la sociedad civil, interesados en las convocatorias y bases concursales de la Locación de Inmueble. Al respecto, el Art. 6º de la Resolución DNCP Nº 1494/18 indica lo siguiente: "*…para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la convocante deberá remitir los siguientes documentos: a. Dictamen elaborado por la UOC/UEP respectivamente, que deberá contemplar mínimamente: a- la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante. b. La relación costo – beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie y otras características del inmueble…"*-----

FUNDAMENTACIÓN DE LA NECESIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN:

Por Memorando DA Nº 007-2019 de fecha 09 de enero de 2019, la **Dirección Administrativa,** ha solicitado el inicio de un nuevo llamado para el alquiler de local para los departamentos de almacenes, suministros y archivo del MTESS ; ubicado en la calle Luis Alberto de Herrera N° 545 e/ México y Paraguarí.----------

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

DICTAMEN UOC N° 01/2019

A su vez la unidad requirente menciona: "*...la misma es utilizada actualmente como Archivo y Depósito se encuentra próximo al Edificio en donde tiene asiento el Ministerio (Paraguarí esquina Herrera), específicamente a media cuadra, y cuenta con suficiente espacio para el fin que viene cumpliendo, a más de mencionar que actualmente alberga bienes patrimoniales y documentos de este Ministerio. La ubicación del inmueble resulta óptima en vista a que constantemente se necesita acudir al mismo a fin de tener acceso a los bienes y documentos resguardados en él. Por ende, las instalaciones resultan adecuadas para seguir desarrollando dichas tareas funcionales, por lo tanto se ha manifestado la necesidad continuar alquilando el inmueble en el que actualmente se encuentra funcionando oficinas del MTESS, y de este modo seguir trabajando en las condiciones como ha sido realizado hasta la fecha. Que, el inmueble utilizado actualmente como Archivo y Depósito se encuentra próximo al Edificio en donde tiene asiento el Ministerio (Paraguarí esquina Herrera), específicamente a media cuadra, y cuenta con suficiente espacio para el fin que viene cumpliendo, a más de mencionar que actualmente alberga bienes patrimoniales y documentos de este Ministerio. La ubicación del inmueble resulta óptima en vista a que constantemente se necesita acudir al mismo a fin de tener acceso a los bienes y documentos resguardados en él", concluyendo que "...las instalaciones resultan adecuadas para seguir desarrollando dichas tareas funcionales, por lo tanto se ha manifestado la necesidad continuar alquilando el inmueble en el que actualmente se encuentra funcionando oficinas del MTESS, y de este modo seguir trabajando ...".*----------

El costo mensual ofrecido es de Gs. 4.199.000 (Guaraníes cuatro millones ciento noventa y nueve mil), que será abonado durante 18 (dieciocho) meses, más un pago único de Gs. 1.591.000 (Guaraníes un millón quinientos noventa y un mil), en concepto de garantía de alquiler.----------

El inmueble se encentra ubicado sobre la calle Luis Alberto de Herrera Nº 545 e/ Paraguarí y México, con Cta. Cte. Ctral. Nº 11-0059-22; propiedad del COND.MARTINEZ SABE, LUIS ALBERTO Y OTRO.----------

Por ende y según lo establecido por la unidad requirente, las instalaciones resultan adecuadas para el alojamiento de los departamentos de almacenes, suministros y archivo, además de estar en actual funcionamiento sin inconvenientes de los departamentos en cuestión.----------

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

DICTAMEN UOC N° 01/2019

CONDICIONES GENERALES:

Como ya se mencionara anteriormente, el plazo pretendido de alquiler es de 18 (dieciocho) meses. La vigencia pretendida para el contrato de locación resultante del presente proceso, está dentro de los parámetros fijados por el Art. 7 de la Resolución DNCP Nº 1494/2018, que establece el periodo máximo de 3 (tres) años.----------

El precio mensual del arrendamiento será de Gs. 4.199.000 (Guaraníes cuatro millones ciento noventa y nueve mil), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs. 75.582.000 (Guaraníes sesenta y cinco millones quinientos ochenta y dos mil), sumado a esto la suma de Gs. 1.591.000 (Guaraníes un millón quinientos noventa y un mil), en concepto de garantía, ascendiendo a un monto total para realización del llamado de Gs. 77.173.000 (Guaraníes setenta y siete millones ciento setenta y tres mil); no superando el monto mensual máximo permitido para un proceso de locación, el cual es de 1.000 jornales mínimos.----------

Que, el Objeto de Gasto para la realización de llamado de referencia es el 250 "Alquileres y Derechos", sus partidas presupuestarias se encuentran pendiente de la aprobación de la reglamentación del Presupuesto General de la Nación 2019, así como del plan financiero.- ----------

Que, este Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS) se encuentra presupuestariamente en condiciones de asumir dicho compromiso, imputándolo parcialmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2019 y parcialmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2019, que a su vez estará sujeto a las aprobaciones correspondientes.----------

Acerca de la relación costo - beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social no dispone de los recursos suficientes programados para la construcción o la adquisición de un inmueble propio de similares características, ni cuenta con espacio suficiente en la Sede Central para albergar los departamentos de almacenes, suministros y archivo.----------

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

DICTAMEN UOC N° 01/2019

En conclusión, se cuenta con los elementos suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la realización del llamado a Locación de Inmueble Determinado LC Nº 01/19 para el "Alquiler de local para los departamentos de Almacenes, Suministros y Archivo del MTESS".----------

Es mi Dictamen, salvo mejor parecer.----------

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS)

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Asunción, 09 de enero de 2019.-