DICTAMEN UOC N° 07 /2017

DICTAMEN SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 02/17 PARA EL "ALQUILER DE LOCAL PARA DEPÓSITO Y ARCHIVO DEL MTESS", DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY Nº 2.051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.----------

La Directora Interina de 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 172-2017 de fecha 08 de mayo de 2017 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.----------

Que, en fecha 27 de mayo de 2014 se procedió a la suscripción del Contrato de Locación de Inmueble Determinado UOC N° 02/2014 con la firma **ESTUDIO JARITON S.A.** siendo luego renovado por 2 (dos) periodos más conforme lo permite la normativa en contrataciones públicas.----------

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*".----------

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL · U.O.C. · REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Ing. RITA B. LEITE QUEVEDO
Directora
Dirección UOC-MTESS

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*".----------

Que, la Resolución DNCP Nº 458/12 "*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. 44 de la Ley Nº 2051/03 así como el proceso de renovación de contratos de locación*", en su Art. 3ro establece: "*Para las locaciones que se pretendan realizar serán consideradas 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 1000 jornales mínimos legales…*".----------

Lo indicado anteriormente se complementa con el Art. 5to que dice: "*Establecer que la Locación de inmuebles en las que los cánones mensuales fueran inferiores a los 1000 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…*".----------

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 Inmuebles. Al respecto, el Art. 6º de la Resolución DNCP Nº 452/12 indica lo siguiente: "…*para la comunicación del llamado a la DNCP a través del SICP, la convocante deberá remitir los siguientes documentos: …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 el único 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…*".----------

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL · U.O.C.

Ing. ANITA B. LEITE QUEVEDO
Directora
Dirección UOC-MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

FUNDAMENTACIÓN DE LA NECESIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN:

Por Memorando DA Nº 172-2017 de fecha 08 de mayo de 2017, el Sr. Marcos Meaurio en su carácter de Director de la **Dirección Administrativa,** ha solicitado la renovación del alquiler 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; ubicado en la calle Luis Alberto de Herrera N° 545 e/ México y Paraguarí.----------

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.----------

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 el Archivo y Depósito del MTESS, y de este modo seguir trabajando en las condiciones como ha sido realizado hasta la fecha.----------

Que, el alquiler sería por el plazo inicial de 18 (dieciocho) meses, a partir del 01 de junio de 2017 en vista a la finalización de la vigencia del contrato actual en fecha 31 de mayo del corriente; con opción a renovación, encontrándose la administradora conforme con dichos términos.----------

El costo mensual ofrecido en fecha 08 de mayo del corriente por la firma **ESTUDIO JARITON S.A.** asciende a la suma de Gs. 3.675.000 (guaraníes tres millones seiscientos setenta y cinco mil) mensuales. El costo del arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble ----------

CONDICIONES GENERALES:

Como ya se mencionara anteriormente, el plazo pretendido de alquiler es de 18 (dieciocho) meses (con opción de renovación). La vigencia pretendida para el contrato de locación resultante del presente proceso, está dentro de lo fijado por el Art. 90 de la Resolución DNCP Nº 458/12, que establece el periodo máximo de 2 (dos) años.----------

El precio mensual del arrendamiento será de Gs. 3.675.000 (guaraníes tres millones seiscientos setenta y cinco mil), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo

Abg. RITA B. LEITE QUEVEDO
Directora
Dirección UOC-MTESS

citado– de Gs. 69.825.000 (guaraníes sesenta y nueve millones ochocientos veinticinco mil) incluyendo el monto de la garantía; no superando el monto mensual máximo permitido para un proceso de locación, el cual es de 1.000 jornales mínimos.----------

Que, conforme a la Disponibilidad de Plan Financiero del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS), a la fecha se cuenta con disponibilidad suficiente en el Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos" para hacer frente a los compromisos en el presente Ejercicio Fiscal, conforme Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP N° 269/2017.-

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 2017 y parcialmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2018 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 para la construcción o la adquisición de un inmueble propio de similares características, ni cuenta con espacio suficiente en la Sede Central para albergar el archivo y los bienes en depósito.-----

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 02/17 para el "Alquiler de local para Depósito y Archivo del MTESS".----------

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

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - U.O.C. - REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Abg. RITA B. LEITE QUEVEDO
Directora Interina UOC
Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS)

Asunción, 16 de mayo de 2017.-