DICTAMEN UOC Nº 02/19

SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR EL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 02/19 PARA EL *"ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA DEPENDENCIA DEL MTESS"* AD REFERENUDM – ID. Nº 354.415, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY Nº 2.051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS.----------

ANTECEDENTES: El Memorando remitido por la Dirección Administrativa dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del MTESS, y recibido en esta Dirección de UOC, mediante el cual se solicita el alquiler de 1 (un) inmueble, perteneciente al Sr. Ramón Amarilla Zarza para el **"Alquiler de Inmueble para la Dependencia del Mtess"**. El presente proceso pretende realizar una nueva contratación, ante la imperiosa necesidad de contar con un local adecuado, donde alberguen a mas funcionariados y sigan funcionando las distintas dependencias del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social para el cumplimiento de sus fines Institucionales. ----------

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 Art. 44 de la Ley N° 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 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 1.494/2018 *"POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENE INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ART. 44° DE LA LEY NO 2051/03" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP Nº 458/2018*, en su Art. 1ro establece: "*APROBAR el procedimiento de locación de inmuebles y la renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los procedimientos 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, sustentado en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere los 1000 (mil) jornales mínimos*". (sic)-

Que, dando cumplimiento al inciso c) Transparencia y Publicidad del Art. 4º de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", se publicará el llamado en el Portal de la Dirección

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Nacional de Contrataciones Públicas. Al respecto, el Art. 4to de la Resolución DNCP N° 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 respectiva, que deberá contemplan mínimamente los siguientes aspectos: 1) la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la convocante; 2) 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:

El Ministerio de Trabajo tiene como misión regir las políticas de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, garantizando el cumplimiento de la normativa laboral vigente, la prevención y solución de conflictos, la mejora de las condiciones de trabajo y el respeto de los derechos fundamentales del trabajador para el progreso de las empresas en beneficio del desarrollo socioeconómico del país. ----------

Que, la Dirección Administrativa conforme al Memorándum D.A. Nº 006/2019, solicito el inicio del llamado para el alquiler de un edificio, para las oficinas de las diferentes dependencias del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Donde, a la vez refiere que: *"...el mismo se encuentra próximo al edificio en donde tiene asiento el Ministerio, cuenta con espacio suficiente además de poseer la instalación e infraestructura adecuada (inmueble de 3 pisos de 750m2 de construcción, agua, luz, teléfono, sanitarios y estacionamiento para vehículos), manifestando de esta manera que el inmueble reúne los requisitos adecuados para el correcto desempeño las tareas institucionales y las actividades a ser llevadas por los funcionarios, siendo oportuno el arrendamiento de dicho inmueble. El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle Juan E. O´Leary Nº 1.050 casi Manduvirá, con la Cta. Cte. Ctral Nº 10-475-05; propiedad del Sr. Ramón Bernardino Ayala Zarza y conforme a su Carta Oferta el valor mensual del inmueble es de Gs. 28.000.000 (guaraníes veinte ocho millones), siendo este un precio justo y razonable para el tipo de construcción y tamaño del inmueble...".* ----------

Conforme a lo solicitado por la Dirección Administrativa, se recomienda la necesidad de realizar el proceso de locación. ----------

CONDICIONES GENERALES:

Que, conforme la planilla de solicitud del llamado remitido por la Dirección Administrativa, el alquiler sería por el plazo inicial de 24 (veinticuatro) meses, a partir de la firma del contrato; con opción a renovación, si la administración se encuentre conforme con dichos términos. ----------

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

Abg. Julian Patiño
Director UOC
MTESS

El costo mensual ofrecido por la firma unipersonal Ramón Amarilla Zarza, asciende a la suma de Gs. 28.000.000 (guaraníes veinte y ocho millones) mensuales. ----------

La estimación del costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– es de Gs. 700.000.000 (guaraníes setecientos millones) 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, a la fecha no se cuenta con disponibilidad suficiente en el Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos"; por lo que el llamado se deberá realizar "Ad Referéndum", a la espera de la aprobación del Presupuesto General de la Nación 2019 y la asignación de la partida presupuestaria correspondiente. ----------

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 cumplir con dicha necesidad. ----------

En conclusión, se cuenta con los elementos suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la realización del llamado a Locación de Inmueble LC Nº 02/19 para el "Alquiler de Inmueble para la Dependencia del MTESS" ID. Nº 354.415 – Ad Referéndum.

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

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL · UOC · REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Abg. Julián Patiño
Director de UOC
Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Asunción, 11 de enero de 2019.

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay