DICTAMEN UOC N° 27 /2017

DICTAMEN SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 06/17 PARA EL "ALQUILER DE LOCAL PARA LA SEDE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DEL DEPARTAMENTO DE GUAIRA", 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 461-2017 de fecha 28 de Setiembre de 2017 remitido por la Dirección Administrativa del MTESS, y recibido en esta Dirección de UOC en la misma fecha, mediante el cual se solicita la realización de un llamado a locación para el alquiler del local que actualmente es asiento de la sede de la Dirección Regional del departamento de Guaira dependiente del Viceministerio de Trabajo.----------

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

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

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. 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…*".----------

FUNDAMENTACIÓN DE LA NECESIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN:

Por Memorando DA Nº 461-2017 de fecha 28 de Septiembre de 2017, la **Dirección Administrativa** ha solicitado formalizar el alquiler de la Sede de la Dirección Regional del Departamento de Guaira en la Ciudad de Villarrica.----------

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL * U.O.C. * REPUBLICA DEL PARAGUAY

Que, la Dirección Regional del departamento de Guaira viene desarrollando una importante serie de actividades relacionadas al mejoramiento de la relación empleado-empleador, cuestiones administrativas, laborales y judiciales que competen a los trabajadores y empleadores, funcionando como sede para realizar gestiones laborales de las personas trabajadoras del departamento de Guaira, debido a esto diariamente acudan hasta las oficinas de la Dirección Regional del departamento de Guaira una gran cantidad de personas interesadas en las actividades realizadas por esa dependencia encargada de atender las necesidades de los trabajadores en ese sector del país.----------

En tal sentido, para el logro de sus objetivos, la Dirección Regional de Guaira, requiere una sede propia para sus oficinas en el Departamento de Guaira. No obstante, esta no es una opción posible actualmente y hasta tanto se tenga presupuesto suficiente disponible, por este motivo se ha optado por la locación del inmueble, debido a que el presupuesto actual si posibilita la realización de una locación por un plazo determinado.----------

Que, en vista a que el inmueble cuenta con el espacio físico suficiente para el funcionamiento de los servicios ofrecidos por la Dirección Regional, y que las instalaciones son las adecuadas para desarrollar dichas tareas funcionales, la Directora Regional del Departamento de Guaira ha manifestado la necesidad de alquilar el inmueble en el que actualmente se encuentra funcionando dicha sede, y de este modo seguir trabajando en óptimas condiciones tal como ha sido realizado hasta la fecha.----------

El costo mensual ofrecido por la Administradora del inmueble asciende a la suma de Gs. 1.400.000 (guaraníes un millón cuatrocientos mil) mensuales, y se pretende el alquiler del inmueble por un periodo de 18 (dieciocho) meses con opción a renovación, encontrándose la administradora conforme con dichos términos.----------

CONDICIONES GENERALES:

Como ya se mencionara anteriormente, el plazo pretendido de alquiler es de 18 (dieciocho) meses; sin embargo, se deja constancia que en caso de contar con el presupuesto requerido en el transcurso de dicho tiempo, se impulsarán las acciones necesarias y tendientes a la adquisición de un inmueble para la Sede de la Dirección Regional del departamento de Guaira.----------

El precio mensual del arrendamiento será de Gs. 1.400.000 (guaraníes un millón cuatrocientos mil), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs.

26.600.000 (guaraníes veintiséis millones seiscientos) 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, la Disponibilidad Financiera del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS), a la fecha se sujeta a la reprogramación presupuestaria en el Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos" para hacer frente a los compromisos en el presente Ejercicio Fiscal.----------

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, al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2018 y parcialmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2019, los dos últimos sujetos a las aprobaciones correspondientes.----------

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 06/17 para el "Alquiler de local para la Sede de la Dirección Regional del departamento de Guaira".----------

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

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

Abg. KAREN LETICIA RIEGO
Directora Interina UOC
Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS)

Asunción, 23 de octubre de 2017.