DICTAMEN UOC Nº 15 /16

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 01/16 PARA EL *"ALQUILER DE LOCAL PARA SEDE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EMPLEO Y OTROS" – AD REFERENDUM*, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. 44 DE LA LEY N° 2.051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS".----------

La Encargada Interina de la Unidad Ejecutora de Proyectos del Programa de Apoyo a la Inserción Laboral (PAIL) dependiente del MTESS, en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 10 del Decreto N° 21.909/03 reglamentario de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", procede a emitir el presente dictamen justificatorio:

ANTECEDENTES:

La Nota D.G.E. N° 113/16 de fecha 21 de octubre de 2016 remitida por la Dirección General de Empleo a la Dirección General de Administración y Finanzas en fecha 24 de octubre del corriente, y a su vez recibida en esta Dirección de UOC en fecha 25 de octubre, mediante la cual se solicita la realización de un llamado a locación para el alquiler de un local que funja como sede de la Dirección General de Empleo (DGE), en vista a que el local actual ya no resulta práctico para llevar a cabo las funciones inherentes a la dirección. ----------

Del mismo modo, se requiere que el local albergue a ciertas dependencias del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS) vinculadas con las labores de la Dirección solicitante.----------

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
Telefax: (595-21) 445 992

000012

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

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 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 N° 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 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..."*. (sic)----------

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 1.000 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..."*. (sic)----------

Que, dando cumplimiento al inciso c) Transparencia y Publicidad del Art. 4º de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", se publicará el llamado en el Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas. Al respecto, el Art. 6to de la Resolución DNCP N° 458/12 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*

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí • Asunción – Paraguay
Telefax: (595-21) 445 992

000011

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

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

contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del inmueble…". (sic)----------

FUNDAMENTACIÓN DE LA NECESIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN:

Por Nota D.G.E. N° 113/16 de fecha 21 de octubre de 2016, la Sra. Silvana Pappalardo en su carácter de Encargada de Despacho de la **Dirección General de Empleo (DGE)** ha solicitado el alquiler de una nueva Sede Central para la Oficina Nacional de Empleo.-----

Que, la Dirección General de Empleo viene desarrollando una importante serie de actividades relacionadas a la facilitación de la inserción laboral de las personas, realizando ferias de empleo, reuniones de coordinación con actores vinculados al empleo y jornadas para captar postulantes y vacancias, entre otros. El interés desarrollado por la ciudadanía es cada vez mayor, no solamente de parte de los postulantes sino que también de parte del sector privado que es el que pone a disposición las vacancias. Esto hace que diariamente acudan hasta las oficinas de la DGE una gran cantidad de personas, lo que lleva a colmatar la instalación actual, poniéndose en evidencia que carecen de las comodidades suficientes y necesarias para cubrir las actuales necesidades de la Dirección de Empleo y el Programa PAIL.----------

En ese sentido, para el logro de sus objetivos, el Programa PAIL ha incluido en el marco del Componente 1: Expansión y consolidación de la DGE y Red de Oficinas de Empleo - Sub Componentes: 1.1 Infraestructura, la *adquisición* de una sede central de oficinas en Asunción. Sin embargo, tal adquisición se prevé recién para el próximo año 2017, más posiblemente hacia mediados del año; una vez que se cuente con el presupuesto necesario y las especificaciones técnicas, requisitos y aprobaciones del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).----------

Que, en vista a que el contrato de alquiler de la sede actual de la DGE vence a fin de año, y entendiendo que dichas instalaciones ya no son las más adecuadas para seguir desarrollando las tareas funcionales y la misión institucional, la Máxima Autoridad de la Dirección General de Empleo ha manifestado la necesidad de alquilar un inmueble que funja temporalmente como sede de la DGE, y que sí permita trabajar en condiciones óptimas.----------

Respecto a las instalaciones mínimas que debe tener el edificio, se citan:

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí • Asunción – Paraguay
Telefax: (595-21) 445 992

000010

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

1. ZONA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

Donde se realice la recepción de visitantes, que una vez identificadas sus necesidades puedan ser encausados hacia las dependencias que correspondan, o en su defecto puedan aguardar cómodamente en una Zona de Espera para al menos 35 personas. La atención de estas personas debe realizarse en Boxes de atención al público y en caso de requerir mayor privacidad, ser derivados a boxes tipo oficina privada. También es fundamental poder contar con al menos una sala para charlas, presentaciones y capacitaciones para 20 personas, al mismo nivel del acceso, es decir en Planta Baja.-

2. ZONA DE FUNCIONARIOS

Donde los funcionarios de planta de la DGE desarrollen sus actividades, sean estas técnicas o administrativas. Se requiere espacio para al menos 25 funcionarios de planta.-

3. DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EMPLEO

Donde ubicar las siguientes zonas:

- Escritorio del Director General y una mesa de reuniones para al menos 4 personas.-
- Escritorios para 3 funcionarios asignados a la administración del Gabinete de la DGE, con Espacio para Guarda de archivos.-
- Ante sala de espera para reuniones.-

4. UNIDAD DE GESTIÓN DEL PROGRAMA PAIL

Con capacidad para al menos 8 personas (un Coordinador General con oficina independiente y siete especialistas de proyectos más), con mobiliario de apoyo y espacio para guarda y administración de archivos.-

5. CENTRO DE INTELIGENCIA LABORAL

Con capacidad para tener al menos 25 personas trabajando en simultáneo en un ambiente aislado de distracciones.-

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí • Asunción – Paraguay
Telefax: (595-21) 445 992

000009

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

6. SALAS DE REUNIONES

Adicional a la Sala en la Zona de Atención al Público, se requieren al menos:

- una sala con capacidad para 12 personas que será compartida para todas las unidades citadas.-
- un salón auditorio para al menos 40 personas con flexibilidad para convertirse en al menos dos salas menores.-

7. INSTALACIONES DE APOYO

a. Sala de Informática;

b. Sanitarios para:

i. Zona de atención al público: al menos un sanitario con facilidades para personas con discapacidad física.-

ii. Zona de funcionarios: al menos una batería de baños suficientes para los funcionarios y la Dirección General.-

c. Kitchenette.-

d. Comedor para funcionarios.-

e. Zonas de guarda de elementos de limpieza.-

f. Estar para personal de apoyo (limpieza, mantenimiento, otros).-

g. Estacionamiento propio.-

Es así que, en estos últimos meses se han realizado importantes esfuerzos para identificar potenciales sedes que cumplan con los requerimientos mínimos y cuyo precio de alquiler resulte razonable en relación a las condiciones estructurales del inmueble. Sin embargo, éstos no resultaban satisfactorios en cuanto a infraestructura o ubicación.----------

En esa búsqueda, se ha logrado identificar un inmueble que resulta sumamente satisfactorio y que podría resultar adecuado para la instalación de la DGE. Dicho inmueble se encuentra ubicado en la esquina de la Avda. Perú y Río de Janeiro (entre

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí • Asunción – Paraguay
Telefax: (595-21) 445 992

000008

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

las Avenidas Mariscal López y España), por lo que posee una ubicación accesible, que permitiría el acceso de personas desde varias arterias importantes de Asunción, especialmente por varias líneas de transporte colectivo de pasajeros, existiendo en la zona el tránsito de ciertas líneas que permiten una conexión directa con la Terminal de Ómnibus de Asunción. Así también se encuentra en las cercanías de la Sede Central del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.----------

Que, por nota de fecha 31 de octubre del corriente se ha recibido la propuesta comercial del Sr. Sandro Luiz Da Silva, confirmando el precio total del alquiler por el término de 9 (nueve) meses.----------

Que, la superficie disponible en este edificio resulta suficiente para la instalación de la DGE, a fin de cubrir todas las necesidades actuales y poder desarrollar normalmente las actividades previstas para el próximo año 2017. Se trata de un edificio nuevo que cuenta con una Planta Baja, un entrepiso y tres pisos libres, más un salón de tipo comercial ubicado sobre la calle Río de Janeiro, así como dos espacios amplios de estacionamiento (uno al aire libre y otro como subsuelo). Se encuentra con disponibilidad inmediata, siendo posible realizar la mudanza de la oficina en lo que resta del año, antes del vencimiento del contrato actual.----------

Las instalaciones del Edificio seleccionado incluso permitirían a las autoridades del MTESS atender cuestiones relacionadas con la temática del Empleo, como parte de su misión institucional; contando con espacios adicionales para las Máximas Autoridades (Ministro y Viceministro de Empleo), sus gabinetes y su personal de apoyo.----------

CONDICIONES GENERALES:

El plazo pretendido de alquiler es de 9 (meses) mientras se concretan los procesos licitatorios para la compra de una Sede para la Dirección General de Empleo; el precio total estimado de alquiler más las garantías por el lapso de tiempo citado sería de Gs. 865.000.000 (Guaraníes ochocientos sesenta y cinco millones) aproximadamente, no superando el monto mensual de la locación, los 1.000 jornales mínimos establecidos para el proceso pretendido.----------

Se destaca que con el alquiler del presente inmueble, el Ministerio de Trabajo liberaría el alquiler de otros 3 (tres) inmuebles distribuidos en distintos puntos de la ciudad,

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí • Asunción – Paraguay
Telefax: (595-21) 445 992

000007

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

centralizando las funciones inherentes al Viceministerio de Empleo en un solo local, para mayor comodidad de la población en general.----------

Que, el Programa de Apoyo a la Inserción Laboral (PAIL) dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS) se encuentra presupuestariamente en condiciones de asumir dicho compromiso, imputándolo totalmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2016, Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos".----------

En conclusión, se cuenta con los elementos suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la realización del llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/16 para el "Alquiler de local para la Sede de la Dirección General de Empleo y otros – Ad Referéndum".----------

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

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

Abg. RITA B. LEITE QUEVEDO
Encargada Interina de la UEP – PAIL
MTESS

Asunción, 07 de noviembre de 2016.-

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí • Asunción – Paraguay
Telefax: (595-21) 445 992

000006