DICTAMEN UOC Nº 03/19

SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR EL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 03/19 PARA EL *"ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA DIRECCION REGIONAL DE TRABAJO DEL GUAIRA" - PLURIANUAL - AD REFERENUDM – ID. Nº 356.436,* 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. Juan Carlos Duarte para el **"Alquiler de Inmueble para la Dirección Regional de Trabajo del Guaira"**. El presente proceso pretende realizar una nueva contratación de locación, ante la necesidad de contar con un local en la cuidad de Villarrica del Espíritu Santo, Departamento del Guaira, donde se pretende albergar y asentar a la Dirección del Trabajo a fin de que el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social pueda dar el cumplimiento de sus fines a los pobladores de dicha localidad. ----------

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

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

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 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:

Que, la Dirección Administrativa conforme al Memorándum D.A. Nº 012/2019, solicito el inicio del llamado para el alquiler de un inmueble, para las oficinas de la Dirección Regional de Trabajo del Guaira dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL
U.O.C.

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

Mencionando

"...Que, 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. Establecer una Dirección Regional de Trabajo en el departamento de Guaira lograra desarrollar una importante serie de actividades relacionadas para el mejoramiento de la relación empleado-empleador, mayor celeridad a cuestiones administrativas y cumplimiento de las normas laborales y judiciales, que competen a los trabajadores y empleadores del departamento de Guaira. El mismo se encuentra en el centro de la cuidad Villarrica del Espíritu Santo, Departamento del Guaira, sitio en la calle 14 de Mayo entre Curupayty y Cnel. Oviedo, con Cta. Cte. Ctral. Nº 20-0038-07-001-1; la propiedad se encuentra registrada a nombre del Sr. Juan Carlos Duarte; el inmueble cuenta con dos oficinas, cada una cuenta con aire acondicionado instalado, baño social habilitado, un deposito, un garaje y patio; además cuenta con conexión abierta de energía eléctrica de la empresa CIYISA, con medidor individual, así también como servicio de agua potable, así como también cuenta con servicio de provisión de internet vía WIFI, así también se manifiesta que conforme a la Carta Oferta el valor mensual de inmueble es de Gs. 3.000.000 (guaraníes tres millones), siendo este un precio justo y razonable para el tipo de construcción y tamaño del inmueble...". ----------

CONDICIONES GENERALES:

Que, conforme la planilla de solicitud del llamado remitido por la Dirección Administrativa, el alquiler sería por el plazo inicial de 25 (veinticinco) meses, a partir de la firma del contrato; con opción a renovación, si la administración se encuentre conforme con dichos términos. ----------

El costo mensual ofrecido por la firma unipersonal Juan Carlos Duarte, asciende a la suma de Gs. 3.000.000 (guaraníes tres millones) mensuales. ----------

Abg. Julián Pablo
Director UOC
MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

La estimación del costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– es de Gs. 78.000.000 (guaraníes setenta y ocho 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 en dicha Localidad. ----------

En conclusión, y conforme a las justificaciones esgrimidas por la Dirección Administrativa, existen elementos suficientes para considerar la realización del llamado a Locación de Inmueble LC Nº 03/19 para el "Alquiler de Inmueble para la Dirección Regional de Trabajo del Guaira" Plurianual – Ad Referéndum - ID. Nº 356.436.- ----------

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

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

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

Asunción, 21 de enero de 2019.