DICTAMEN UOC Nº 05 /19

SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR EL PROCESO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 04/19 PARA EL *"ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE TRABAJO DEL DEPARTAMENTO CENTRAL"* PLURIANUAL – ID. Nº 364.233, 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, para el **"Alquiler de Inmueble para la oficina de la Dirección de Trabajo del Departamento Central"**. El presente proceso pretende realizar una nueva contratación, ante la 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, en este caso la Dirección 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 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)-

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

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:

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 126/2019, solicito el inicio del llamado para el alquiler de un edificio, requerido inicialmente por el Memorándum VMT Nº 013/2019, para la puesta en funcionamiento de una nueva oficina para la Dirección de Trabajo, dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Donde, a la vez refiere que: *"...el mismo se encuentra en el Departamento Central ciudad de Luque, cuenta con espacio suficiente además de poseer la instalación e infraestructura adecuada (inmueble de 2 plantas de 225m2 de construcción, posee agua, luz eléctrica, 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 Av. Gral. Eusebio A. Garay c/ Mbocaja Poty, con la Cta. Cte. Ctral Nº 27-1290-02; propiedad del Sr. Julio Arce Jara y la Sra. María Andrea Lezcano de Arce y conforme a su Carta Oferta el valor mensual del inmueble es de Gs. 12.600.000 (guaraníes doce millones seiscientos mil) y una garantía contractual de Gs. 12.000.000 (guaraníes doce 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. ----------

Abg. Julián Patiño
Director UOC
MTESS

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

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. ----------

El costo mensual ofrecido por los propietarios, asciende a la suma de Gs. 12.600.000 (guaraníes doce millones seiscientos mil) mensuales. ----------

La estimación del costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– es de Gs. 315.000.000 (guaraníes trescientos quince 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, el Objeto de Gasto pertenece al Rubro 250 "Alquileres y Derechos" dentro del Presupuesto General de la Nación 2019, comprometido conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria CDP Nº 244/2019 de fecha 22 de abril del corriente. ----------

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 04/19 para el "Alquiler de Inmueble para la Oficina de la Dirección de Trabajo del Departamento Central" Plurianual - ID. Nº 364.233. ----------

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

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

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

Asunción, 22 de Abril de 2019.

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay