# *DICTAMEN UOC N° 015 /2017*

**DICTAMEN SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 05/17 PARA EL *"ALQUILER DE LOCAL PARA DEPÓSITO DE MOBILIARIOS Y ALMACENES DEL MTESS"*, 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 Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social – 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 301-2017 de fecha 11 de julio de 2017 remitido por la Dirección Administrativa del MTESS, y a su vez recibida en esta Dirección de UOC en la misma fecha, mediante el cual se solicita el inicio de un llamado de locación para alquiler de local que fungirá como Depósito de Mobiliarios y Almacenes a ser administrado por la Dirección Administrativa del MTESS.----------

Que, en consideración del Artículo 4 "Principios Generales" de la Ley N° 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", inciso b) Igualdad y Libre Competencia, se ha realizado un estudio de mercado para permitir la participación sin restricción y en igualdad de oportunidades a todos los potenciales interesados en la presente locación; cuyos inmuebles puedan cumplir con los requerimientos de este Ministerio, y cuyos propietarios tengan la solvencia técnica, económica y legal para contratar con el Estado Paraguayo.----------

Sin embargo, luego se semanas de averiguaciones, no se encontraron opciones viables entre dimensiones del inmuebles, estado actual de las instalaciones, ubicación de los mismos, distribución de espacios y costo mensual; salvo un inmueble ubicado en zona de Aviadores del Chaco y Madame Lynch, el cual posee las dimensiones necesarias para la guarda de los bienes de la Institución y un costo mensual dentro de lo estimado por este ministerio; así también, se encuentra en óptimas condiciones para ser ocupado de manera inmediata, en caso de procederse a la firma del contrato.----------



Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

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

**MARCO LEGAL:**

El Código Civil Paraguayo – Capítulo III "DE LA LOCACIÓN" – Sección I *De las disposiciones generales,* establece en el artículo 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 artículo 804 menciona: "*Las normas de este capítulo no derogan las disposiciones en contrario de la legislación especial*".----------

Que el artículo 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*".----------

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 artículo 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 artículo 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, asegurando de esta manera irrestrictamente el acceso a potenciales oferentes y a la sociedad civil, interesados en las convocatorias y bases concursales de la Locación de Inmuebles. Al respecto, el artículo 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:*

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL – U.O.C. – REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Abg. RITA B. LEZCANO QUEVEDO
Directora
Dirección UOC-MTESS



Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

*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 301-2017 de fecha 11 de julio de 2017, el Sr. Marcos Meaurio en su carácter de Director de la **Dirección Administrativa,** ha solicitado el inicio de un llamado a locación para alquiler de un local que fungirá como Depósito de Mobiliarios y Almacenes a ser administrado por la Dirección Administrativa del MTESS.----------

Que, si bien se cuenta actualmente con un inmueble en alquiler, el cual es utilizado como Archivo y Depósito, éste se encuentra próximo al Edificio Central del MTESS. Por su proximidad, se utiliza para albergar bienes patrimoniales de poco volumen o tamaño y documentos del archivo de la Secretaría Nacional del Ministerio; constantemente se necesita acudir al local, a fin de tener acceso a los bienes y documentos resguardados en él.----------

Ahora bien, las instalaciones que se necesitan deben resultar adecuadas para la guarda de mobiliarios en desuso y depósito de almacenes, no resultando suficiente el espacio del inmueble donde se encuentra actualmente el Archivo y Depósito del MTESS, que como se indicó alberga bienes y documentos de uso frecuente.----------

Que, este Ministerio, luego de la separación de carteras de Justicia y Trabajo, ha "heredado" mobiliarios viejos y en malas condiciones; por lo que, se optó por la compra de muebles de oficina nuevos a fin de reemplazar los que se encuentran en peores condiciones. Sin embargo, dichos muebles que pasarán a estar en desuso necesitan ser albergados en un lugar con las dimensiones adecuadas, no siendo necesario que el inmueble se encuentre muy próximo al Edificio Central del MTESS.----------

Que, el inmueble (tipo depósito) se encuentra ubicado en la zona de Aviadores del Chaco y Madame Lynch. Cuenta con una superficie de 480 m2 (12x40), con un tinglado cerrado de 420 m2, 2 oficinas en 2 niveles (5x7 aprox.) y 1 baño; también cuenta con área para

Abg. RITA B. LEAÑE QUEVEDO
Director
Dirección UOC-MTESS



Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

personal, vestidor, 3 duchas y baño. El inmueble también posee un portón corredizo y estacionamiento para 3 vehículos en la parte del frente.----------

Que, el alquiler sería por el plazo inicial de 16 (dieciséis) meses, aproximadamente a partir del mes de agosto de 2017 hasta finales del año 2018; con opción a renovación, encontrándose el administrador conforme con dichos términos.----------

El costo mensual ofrecido en fecha 10 de julio del corriente por la firma **GRUPO DE ADMINISTRACIÓN Y MANDATOS** asciende a la suma de Gs. 9.000.000 (guaraníes nueve millones) mensuales. El costo del arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble ----------

**CONDICIONES GENERALES:**

Como ya se mencionara anteriormente, el plazo pretendido de alquiler es de 16 (dieciséis) meses (con opción de renovación). La vigencia pretendida para el contrato de locación resultante del presente proceso, está dentro de lo fijado por el artículo 90 de la Resolución DNCP Nº 458/12, que establece un periodo máximo de 2 (dos) años.----------

El precio mensual del arrendamiento será de Gs. 9.000.000 (guaraníes nueve millones), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs. 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones); los montos en concepto de garantía y gastos administrativos ascienden a la suma de Gs. 13.500.000 (guaraníes trece millones quinientos mil). El costo total de la locación ascendería a los Gs. 157.500.000 (guaraníes ciento cincuenta y siete millones quinientos mil), no superando el monto mensual máximo permitido para un proceso de locación, el cual es de 1.000 jornales mínimos.----------

Que, conforme a la Disponibilidad de Plan Financiero del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS), 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"*, mientras se liberan saldos presupuestarios que serán suficientes para hacer frente a los compromisos derivados del eventual contrato.----------

Que, este Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS) se encontraría presupuestariamente en condiciones de asumir dicho compromiso, imputándolo parcialmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2017 y parcialmente al Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2018, sujeto a las aprobaciones correspondientes.----------

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL • U.O.C. • Abg. RITA B. LEITE QUEVEDO Directora Dirección UOC-MTESS



Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay

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 o el Depósito utilizado de Archivo para albergar el volumen de muebles y demás bienes.----------

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 05/17 para el "Alquiler de local para Depósito de Mobiliarios y Almacenes del MTESS".-

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

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

***Abg. RITA B. LEITE QUEVEDO***
**Directora Interina UOC**
**Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS)**

Asunción, 28 de julio de 2017.-



Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay