DICTAMEN UOC N° 05 /2017

DICTAMEN SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 01/17 PARA EL "ALQUILER DE LOCAL PARA LA SEDE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DEL TRABAJO DEL DEPARTAMENTO DE ITAPUA", 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 052-2017 de fecha 23 de febrero 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 la realización de un llamado a locación para el alquiler del local que actualmente es asiento de la sede de la Dirección Regional de Trabajo del departamento de Itapúa dependiente del Viceministerio de Trabajo.----------

Por medio del Memorando UOC Nº 34/17 se solicitó a la Dirección Administrativa información acerca del inmueble a ser alquilado; datos que fueran proveídos a través del Memorando DA Nº 078-2017 de fecha 14 de marzo de 2017.----------

Posteriormente, por Memorando UOC N° 41/17 se realizaron consultas a la Dirección Administrativa, específicamente en cuanto a los fundamentos por los cuales el inmueble señalado es el único que podría satisfacer adecuadamente los requerimientos, y sobre los costos relacionados al arrendamiento (mensualidades y garantía si corresponde). Así, en fecha 22 de marzo del corriente por medio del Memorando D.A. N° 095/17, se procede a contestar dichos puntos, adjuntando también la Nota N° 78/17 de la Dirección General de Trabajo de Itapúa, la cual expone los motivos que justificarían la locación determinada.----

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

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

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:*

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

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

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 052-2017 de fecha 23 de febrero de 2017, el Sr. Marcos Meaurio en su carácter de Director de la **Dirección Administrativa,** ha solicitado formalizar el alquiler de la Sede de la Dirección Regional de Trabajo del Departamento de Itapúa en la Ciudad de Encarnación.----------

Que, la Dirección Regional de Trabajo de Itapúa 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 Itapuá. Esto hace que diariamente acudan hasta las oficinas de la Dirección Regional de Trabajo de Itapúa 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 Trabajo del Departamento de Itapúa requiere la adquisición de una sede propia para sus oficinas en el Departamento de Itapúa. No obstante, esta no es una opción posible actualmente y hasta tanto se tenga presupuesto suficiente disponible, motivo por el cual se ha optado por la locación del inmueble que desde hace aproximadamente 3 (tres) años – y hasta la fecha – viene siendo asiento de esta Dirección Regional, debido a que el presupuesto actual si posibilita la realización de una locación por un plazo determinado.----------

Que, la Dirección Regional de Trabajo de Itapúa se encuentra asentada en un inmueble desde el 06 de junio del año 2014; el cual cumple satisfactoriamente tanto con las necesidades inherentes a la misma, como con las necesidades de las personas que acuden a él.-

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

La ubicación es ya conocida, tanto para las personas (trabajadores y empleadores) que acuden a estas oficinas como para los funcionarios que ejercen sus funciones en la misma. Así también, es de fácil acceso, debido a que los trasportes públicos provenientes de distintos puntos del Departamento pasan frente a la actual Sede Administrativa, por lo que resulta conveniente que la Dirección Regional continúe asentada en el mismo sitio.----------

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 seguir desarrollando dichas tareas funcionales, la Directora Regional del Trabajo del Departamento de Itapúa 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. 13.000.000 (guaraníes trece millones) mensuales, y se pretende el alquiler del inmueble por un periodo de 20 (veinte) 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 20 (veinte) meses (con opción de renovación); 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 de Trabajo de Itapuá.----------

El precio mensual del arrendamiento será de Gs. 13.000.000 (guaraníes trece millones), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs. 273.000.000 (guaraníes doscientos setenta y tres 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, conforme a la Disponibilidad de Plan Financiero del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS), a la fecha se cuenta con disponibilidad suficiente en el Objeto

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

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 01/17 para el "Alquiler de local para la Sede de la Dirección Regional de Trabajo del departamento de Itapúa".----------

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

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

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

Asunción, 24 de marzo de 2017.-