DICTAMEN UOC N° 11 /2017

DICTAMEN SOBRE LA VIABILIDAD DE REALIZAR LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO Nº 04/17 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:

Que, por Resolución MTESS N° 354/17 de fecha 29 de mayo de 2017 se resolvió la Cancelación del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2017 "Alquiler de Local para la Sede de la Dirección Regional de Trabajo de Itapúa" de carácter Plurianual – 327917, al no haber dado cumplimiento el oferente AGIL CONSULTORA de Susana Lugo a todos los requisitos exigidos para dicho llamado (falta de presentación de documentos que componen la oferta); y, siendo la única oferta susceptible de ser evaluada al tratarse de una locación determinada.----------

En consecuencia, por Memorando D.A. Nº 227-2017 de fecha 31 de mayo de 2017 remitido por la Dirección Administrativa del MTESS, y a su vez recibida en esta Dirección de UOC en la misma fecha, se solicita la realización de un nuevo llamado a locación para el alquiler de la sede de la Dirección Regional de Trabajo del departamento de Itapúa dependiente del Viceministerio de Trabajo, en vista a la cancelación del llamado anterior.----------

Por medio del Memorando UOC Nº 34/17 se solicitó a la Dirección Administrativa información sobre el plazo de locación. Contestando la Dirección Administrativa, por medio del Memorando D.A. N° 235/17 de fecha 01 de junio, que la pretensión es por un periodo de 24 (veinticuatro) meses.----------

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguari
Asunción – Paraguay

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - U.O.C.
ADRIANA Z. 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:*

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 227-2017 de fecha 31 de mayo de 2017, el Sr. Marcos Meaurio en su carácter de Director de la **Dirección Administrativa,** ha solicitado un nuevo llamado a locación para el alquiler de la sede de la Dirección Regional de Trabajo del departamento de Itapúa dependiente del Viceministerio de Trabajo, en vista a la cancelación del llamado anterior.----------

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, en la ciudad de Encarnación. 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 realización de una locación del inmueble, debido a que el presupuesto actual si posibilita dicho proceso por un plazo determinado.----------

Abg. RITA B. ZEITE QUEVEDO
Directora
Dirección DOC-MTESS

Que, la Dirección Regional de Trabajo de Itapúa se encuentra asentada en un inmueble desde el año 2014, que vino sido compartido con el Servicio Nacional de Promoción Profesional (SNPP); sin embargo, el mismo deberá ser desocupado para finales de este mes.-

En vista a que la Sede actual de la Dirección Regional es ya conocida, tanto para las personas (trabajadores y empleadores) que acuden a dichas oficinas como para los funcionarios que ejercen sus funciones en la misma, se procuró un inmueble en las cercanías del lugar. De este modo, el inmueble a ser arrendado se encuentra en el centro de la Ciudad de Encarnación, específicamente en la calle Curupayty entre J.L. Mallorquín y Mcal. Estigarribia; es de fácil acceso para peatones y trasportes públicos provenientes de distintos puntos del Departamento, por lo que resulta conveniente que la Dirección Regional se establezca en el sitio.----------

Que, el inmueble contaría con el espacio físico suficiente para el funcionamiento de los servicios ofrecidos por la Dirección Regional, siendo las instalaciones adecuadas para el desarrollo de las tareas funcionales. El inmueble cuenta en la Planta Baja con: 3 oficinas con sala de espera, 1 cocina/comedor, 2 baños, patio y lavadero; y en la Planta Alta con 1 oficina con sala de espera y baño.----------

El costo mensual ofrecido por el Administrador del inmueble asciende a la suma de Gs. 5.900.000 (guaraníes cinco millones novecientos mil) mensuales, y se pretende el alquiler del inmueble por un periodo de 24 (veinticuatro) meses con opción a renovación, encontrándose el administrador conforme con dichos términos.----------

CONDICIONES GENERALES:

Como ya se mencionara anteriormente, el plazo pretendido de alquiler es de 24 (veinticuatro) 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. 5.900.000 (guaraníes cinco millones novecientos mil), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs. 150.450.000 (guaraníes ciento cincuenta millones cuatrocientos cincuenta mil) incluyendo

Directora
Dirección UOC-MTESS

el monto de la garantía y gastos administrativos; 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 de Gasto 250 "Alquileres y Derechos" para hacer frente a los compromisos en el presente Ejercicio Fiscal, conforme se observa en el CDP N° 225/2017 de fecha 18 de abril de 2017.-

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 Nº 04/17 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

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

Asunción, 01 de junio de 2017.-

Luis Alberto de Herrera esq. Paraguarí
Asunción – Paraguay