DICTAMEN U.O.C. Nº 05/2024

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

Ref.: PRIMERA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LC N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE-ZONA FRANCA DEL SNPP" ID N° 426.255.

La Dirección de Unidad Operativa de Contratación de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente emitida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, que reglamentan los procedimientos para la Locación de Inmuebles, formula el presente Dictamen.

ANTECEDENTES

- Nota de fecha 31 de enero de 2024, mediante la cual el Encargado de Despacho solicita al Presidente de la firma Zona Franca Global del Paraguay, su conformidad para la primera renovación al contrato N° 01/2023 de Alquiler de Inmueble Determinado para la Regional de Ciudad del Este – Zona Franca del SNPP.

- Nota de fecha 01 de febrero del 2024, del Presidente de la firma Zona Franca Global del Paraguay, mediante la cual remite su conformidad para la renovación al contrato N° 01/2023 para la Regional De Ciudad del Este del SNPP.

- Memorándum M.D.A. N° 035/2024, por el cual solicita la renovación por 12 (doce) meses al llamado de alquiler de inmueble determinado para LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE - ZONA FRANCA DEL SNPP"-PLURIANUAL CON ID N° 426.255.

- La Resolución DNCP N° 4441/2021 del 01/01/2022, por la cual se reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles.

CONSIDERANDO

Que, por Nota de fecha 31 de enero de 2024, el Encargado de Despacho de la Regional de Cuidad del Este- Zona Franca del SNPP solicita al Presidente de la Firma Zona Franca Global del Paraguay, su conformidad para la renovación del contrato N° 02/2023 de Alquiler de Inmueble para la Regional de Ciudad del Este del SNPP.----------

Que, por Nota de fecha 01 de febrero de 2024 el Presidente de la Firma Zona Franca Global remite su conformidad para la renovación del contrato N° 02/2023 para la Regional de Ciudad del Este del SNPP.----------

Que, por Memorándum MDA N° 035/2024 de fecha 05 de febrero de 2024 de la Dirección Administrativa expresa; *tengo el agrado de dirigirme a usted y por su intermedio a quien corresponda a fin de solicitar la renovación del contrato N° 02/23 ID N° 426.255 de Alquiler de Inmueble Determinado para la Sede REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA; por el periodo de 12 meses, con un costo de alquiler de 10.000.000gs, conforme a la carta oferta*

Abg. Mónica Osorio
Directora Interina
Unidad Operativa de Contrataciones

presentada por la firma Zona Franca Global del Paraguay, dicho pedido se realiza atendiendo a la urgente necesidad de contar con un establecimiento adecuado y seguro para la Unidad Operativa, y el local pretendido cuenta con las comodidades y exigencias necesarias. En ese sentido, se justifica la necesidad de contar con dicho alquiler, y se expresa la conveniencia en cuanto a nuestras necesidades, de estructuras, ubicación y precios. Al respecto, el local se encuentra en condiciones aptas de acuerdo a las expectativas de los participantes y personal administrativo, la ubicación es beneficiosa en cuanto al acceso y disponibilidad de trasnporte, considerando que se halla en un lugar estratégico del municipio de Ciudad del Este, además, el mismo cuenta con amplias y adecuadas aulas para actividades educativas y administrativas contando con una superficie de terreno de 40 hectáreas.----------

Cabe destacar que se ha realizado una comparación de los costos de las opciones de alquileres de la zona y el mismo se adecua a los precios y cuenta con las exigencias requeridas según lo mencionado, por lo cual se considera conveniente la contratación de dicha locación.----------

Se aclara que el pago de servicios básicos quedaría a cargo del locatario.----------

Que, verificada la Cláusula Quinta del Contrato N° 02/2023, donde se estipula que El presente contrato tendrá una vigencia de doce (12) meses a partir de la suscripción del contrato que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

Que, el contrato N° 02/2023 ha sido suscrito en fecha 17 de marzo de 2023 por el plazo de 12 meses, por lo que se halla vigente hasta el 17 de marzo de 2024.----------

Que, se cuenta con Disponibilidad Presupuestaria para cubrir la Primera Renovación del Contrato N° 02/2023 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO LC N° 01/2023, "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" PLURIANUAL ID N° 426.255, correspondiente al presente ejercicio. Para el Ejercicio 2025 el saldo estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación correspondiente.------

Que, con respecto al Costo-Beneficio, el monto mensual en concepto de locación a ser abonado, se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona, conforme a lo manifestado por la dependencia solicitante.----------

El Servicio Nacional de Promoción Profesional, no cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición de un local propio. Por lo que, la opción favorable a los intereses de la institución es alquilar el local cuyo precio de locación se ajusta a los precios de mercado, considerando la ubicación, espacio físico e instalaciones con que cuenta el local a los efectos de que el SNPP pueda cumplir con su misión y objetivos institucionales.----------

Que, el Artículo 44.- DISPOSICIONES GENERALES de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" establece que: *"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, de conformidad al Artículo 7 de la Resolución DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS

Abg. Mónica Osorio
Directora Interina
Unidad Operativa de Contrataciones

MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021, el encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:
"a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado; b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado; c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; d) Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar); e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;...".

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones recomienda la primera renovación al Contrato N° 02/2023 del Llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE-ZONA FRANCA DEL SNPP" ID N° 426.255, salvo mejor parecer, ya que no se halla objeción a fin de que puedan realizarse los procedimientos correspondientes, tendientes a la renovación del contrato de referencia, enmarcado dentro de los márgenes establecidos en las disposiciones legales vigentes.

Asunción, 22 de febrero de 2024.

ABG. MONICA OSORIO
Directora Interina de la UOC
Servicio Nacional de Promoción Profesional (SNPP)