Ministerio de TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

identidad

SNPP SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

DICTAMEN U.O.C. Nº 95/2022

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

Ref.: SEGUNDA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 06/2020 PARA "ALQUILER DE INMUEBLE PARA DFCP ENCARNACION DEL SNPP-PLURIANUAL" ID N° 387.782.

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 por medio de la cual, la inmobiliaria remite ofrecimiento de inmueble para la Segunda Renovación del Contrato N° 26/2020 para el Alquiler del Inmueble D.F.C.P ENCARNACIÓN DEL SNPP.

- Memorándum DFCP N° 230/2022, por el cual remiten nota de ofrecimiento y solicitan la renovación de contrato.

- Memorándum M.D.A. N° 707/2022, por el cual solicita la renovación al llamado de alquiler de inmueble determinado para DFCP ENCARNACIÓN DEL SNPP-PLURIANUAL" ID N° 387.782.

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

CONSIDERANDO

Que, por Nota de fecha 23 de Diciembre la Inmobiliaria SOLOAGA- ARRRÚA S.A.C.I.A remite su nota de ofrecimiento de un inmueble con edificio de tres plantas y una casa de tres ambientes ubicado en la Avenida General Bernardino Caballero entre general Artigas y Juan León Mallorquín de la ciudad de Encarnación. La propiedad cuenta con la siguiente dependencia: salón comercial en planta baja con un baño con 7,5 m x 8m de dimensión, departamento en primer piso con dos baños más sector de kitchenette de 12m x 8m de dimensión, departamento en el segundo piso con dos baños más sector de kitchenette de 12m x 8m de dimensión.

Que, la Encargada de Despacho de la DFCP de Encarnación mediante MEMORANDUM DFCP N° 230/2022, solicita la renovación del Contrato de locación, atendiendo a la proximidad de su vencimiento y adjunta la nota de ofrecimiento en locación del inmueble de la firma Inmobiliaria Soloaga-Arrua, en donde tiene su sede actualmente la D.F.C.P. de Encarnación.

Abog. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

Que, por Memorándum MDA N° 707/2022 la Dirección Administrativa, como Administrador de Contrato solicita la renovación por doce meses del contrato de ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DFCP DE ENCARNACIÓN - PLURIANUAL" CON ID N° 387.782, *manifestando "...la necesidad de contar con un local para la Sede mencionada a fin de brindar servicios a la comunidad, impartiendo los diferentes cursos a través de dicha sede. Se ha realizado una comparación de los precios de las opciones de alquileres en la zona y los mismos se adecuan a los precios y a la edificación en buenas condiciones, buena ubicación en cuanto al acceso y disponibilidad de transporte. No incluye el servicio de electricidad y agua.*

Que, verificada la Cláusula Quinta del Contrato N° 06/2020, donde se estipula que el presente Contrato tendrá una vigencia de cuatro (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, la Primera Renovación al Contrato N° 26/2020 ha sido suscrito en fecha 01 de enero del 2022 por el plazo de cuatro 12 meses, por lo que se halla vigente hasta el 01 de enero de 2023.

Que, existe Disponibilidad Presupuestaria para cubrir la segunda Renovación del Contrato N° 26/2020 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO LC N° 06/2020, "ALQUILER DE INMUEBLE DFCP DEL SNPP-PLURIANUAL" ID N° 387.782, correspondiente al presente ejercicio. Para el Ejercicio 2024 el saldo estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación correspondiente.

Que, con respecto al Costo-Beneficio, se señala que 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.

Que, El Servicio Nacional de Promoción Profesional, no cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición de un local propio. Por lo que, la opción más 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

Econ. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

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 expuestos la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones es de parecer que, no existe impedimento para realizar la Segunda Renovación al Contrato N° 26/2022 del Llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 06/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA DFCP ENCARNACIÓN DEL SNPP-PLURIANUAL" ID N° 387.782, considerando que el procedimiento se encuentra contemplado en la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus reglamentaciones vigentes, salvo mejor parecer.

Asunción, 28 de diciembre de 2022.

ECON. FERNANDO RUOTTI
Director de la UOC
Servicio Nacional de Promoción Profesional (SNPP)