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 35/2022

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

Ref.: LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LC Nº 02/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA DFC CAPIATÁ CENTRO DEL SNPP-PLURIANUAL-AD REFERENDUM" CON ID N° 405.498.

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

- La Resolución MTESS N° 192/2022 de fecha 17 de febrero de 2022, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) – Ejercicio Fiscal 2022.
- La Resolución DNCP N° 4441/2021 del 01/01/2022, por la cual se reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles.
- Memorándum M.D.A. N° 292/2022, por el cual solicita el llamado de alquiler de inmueble para el funcionamiento de la DFC-CAPIATÁ CENTRO.
- Memorándum N° 142/2022 de la DFC mediante el cual remite la Carta oferta presentada por la propietaria del inmueble.

CONSIDERANDO

QUE, la Dirección Administrativa del SNPP por Memorándum M.D.A. N° 292/2022, de fecha 25 de mayo, solicita el inicio del procesos de llamado de alquiler de por un periodo de 12 (doce) meses, para la Sede DFC de CAPIATÁ CENTRO.

Que, por Memorándum N° 142/2022 de fecha 17 de mayo de 2022, la DFC remite la Carta oferta presentada por la Sra. Jorgelina Arzamendia, con C.I. N° 1.111.583 en su carácter de administradora según A.I N° 1.009 de fecha 23 de diciembre de 2.014, con domicilio en la 5ta Compañía Yatayty entre Ruta 1 y 2- Capiatá del inmueble a ser alquilado, que en su último párrafo expresa que el monto en concepto de alquiler seria de G.8.000.000 (Guaraníes ocho millones), IVA incluido, un mes de alquiler en concepto de garantía, y los servicios de ESSAP, ANDE responsabilidad del locatario.

Que, la Gerencia Económica en fecha 27 de julio de 2022 remitió a la UOC, con el visto bueno

Que, la Propietaria del inmueble presentó los siguientes documentos:

- Fotocopia de Documentos y contrato privado de la propiedad.-
- Planos.
- Fotocopia de cedula del propietario.
- Fotocopia de comprobante de pago impuesto inmobiliario.-

Director - UOC - SNPP

- Certificado de Condiciones de dominio vigente.
- Certificado de N° de Cuenta Bancaria.

Conforme a los documentos presentados se puede observar que el inmueble no posee gravámenes y no adeuda impuestos municipales.

Que, en la nota de fecha 20 de mayo presentada por la propietaria, se observa lo siguiente:
Ubicación: El local se encuentra ubicado en Fracción Las Lilas, 5ta compañía Yataity, Capiatá.

Instalaciones:

- Superficie del terreno: 1.1759,2698 m2
- Superficie de la edificación: Planta Baja 1635,641m2- Planta Alta 1635,641m2
- Cantidad: Quince (15) aulas, seis (6) baños, cuatro (4) oficinas, una (1) cantina

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 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

Econ. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

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 recomienda la realización del Llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LC Nº 03/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA DFC CAPIATÁ CENTRO DEL SNPP-PLURIANUAL-AD REFERENDUM" ID N° 405.498, considerando que el procedimiento se encuentra contemplado en la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus reglamentaciones vigentes, salvo mejor parecer.

Asunción, 3 de Agosto de 2022.

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