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 22/2023

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

Ref.: SEGUNDA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 PARA "ALQUILER DE INMUEBLE PARA DFC ABASTO NORTE DEL SNPP" ID N° 390.204

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

- Memorándum D.F.C CENTRAL ABASTO NORTE N° 055/2023, por el cual solicitan la renovación de contrato de alquiler del local de la unidad operativa, D.F.C. CENTRAL ABASTO NORTE DEL SNPP.
- Nota de la Sra. Blanca Aveiro, en su carácter de Gerente General mediante la cual manifiesta su intención e interés de renovar el contrato de alquiler.
- Memorándum MDA N° 167/2023, mediante el cual la Dirección Administrativa en su carácter de Administrador de contrato solicita la renovación por doce meses del contrato para la D.F.C DE ABASTO NORTE DEL SNPP.
- La Resolución DNCP N° 4441/2021, por la cual se reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles.

CONSIDERANDO

Que, por Memorándum N° 055/2023, el Director de la DFC de Abasto Norte del SNPP *solicita la renovación de contrato de alquiler en consecuencia, se adjunta la nota de conformidad. El inmueble seleccionado satisface el requerimiento de la institución ya que tienen la posibilidad de captar un porcentaje elevado de posibles estudiantes dentro del mismo mercado (alumnos) para realizar sus cursos correspondientes. Dentro del predio trabajan 1.500 personas en forma directa e ingresan 500.000 clientes por mes. La ubicación del inmueble es Gral. Elizardo Aquino, Ruta 3 km 22.5 Limpio, accesibilidad de transporte público para llegar al mercado y también cuenta con estacionamientos para más de 3.000 vehículos. El horario de atención del mercado de Abasto Norte es de 05:00 a 23:00 horas, por lo tanto dentro de ese horario el SNPP puede impartir innumerables cursos de capacitación. El salón ofrecido es de 340m2 y queda en el entrepiso del bloque A1 con sanitarios sexados. El costo de alquiler que ofrece el Abasto Norte es solamente por el beneficio de las capacitaciones, porque el costo del alquiler para los demás locatarios del Abasto Norte que son más de 190, es de 10 dólares el m2. Al SNPP se ofrece a GS 6.500.000 (guaraníes seis millones quinientos mil) en forma mensual.*

Que, por Nota la Sra. Blanca Aveiro en su carácter de Gerente General del Abasto Norte: *manifiesta su intención e interés de RENOVAR EL CONTRATO DE ALQUILER del local que actualmente sigue vigente para la institución del SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN*

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL – SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL – UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Econ. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

PROFESIONAL DFC ABASTO NORTE, la cual me siento conforme con lo estipulado. Por la presente se describe los requisitos exigidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para los contratos de alquiler. El inmueble seleccionado satisface el requerimiento de la institución ya que tienen la posibilidad de captar un porcentaje elevado posibles estudiantes dentro del mismo mercado (alumnos/as) para realizar sus cursos correspondientes. Dentro del predio trabajan 1.500 personas en forma directa e ingresan 500.000 clientes por mes. La ubicación del inmueble es Gral. Elizardo Aquino, Ruta 3 km 22,5 de la ciudad de Limpio. Accesibilidad de transporte público para llegar al mercado de Abasto Norte es de 05:00 a 23:00 horas por tanto dentro de ese horario el SNPP puede impartir sus innumerables cursos de capacitación. El salón ofrecido es de 340m2 y queda en el entrepiso del bloque A1 con sanitarios sexados. El costo del alquiler que ofrece el Abasto Norte del SNPP es solamente por el beneficio de las capacitaciones, porque el costo de alquiler para los demás locatarios del Abasto Norte que son mas de 190, es de 10 dólares el m2, al SNPP se ofrece a GS 6.500.000 (guaraníes seis millones quinientos mil) en forma mensual.

Que, por Memorándum MDA 167/2023, la dirección Administrativa; *solicita la renovación de locación por doce meses al contrato del contrato de "ALQUILER DE INMUEBLE DETEMINADO PARA LA DFC ABASTO NORTE DEL SNPP" ID N° 390.204, viendo la necesidad de contar con un local propio para la Sede mencionada a fin de brindar servicios a la comunidad, impartiendo diferentes cursos a través de dicha sede. Se ha realizado una comparación de los costos de las opciones de alquileres 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 pago de luz y agua.*

Que, verificada la Cláusula Quinta del Contrato N° 02/2021, donde se estipula que el mismo tendrá una vigencia de doce (12) meses a partir de la suscripción y 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° 02/2021 ha sido suscrito en fecha 31 de mayo del 2022, por lo que se halla vigente hasta el 31 de mayo de 2023.

Que, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria existe presupuesto para el presente Ejercicio Fiscal para cubrir el costo de la segunda Renovación del Contrato N° 02/2021 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO LC N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DFC ABASTO NORTE DEL SNPP" ID N° 390.204.

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.

Que, debido a que el Servicio Nacional de Promoción Profesional, no cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición de un local propio en dicha zona, 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.

Econ. José Fernando Ruetti
Director - DOC - SNPP

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 inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;...".

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuestos en el presente Dictamen la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones es de parecer que no existe impedimento para realizar la segunda renovación del Contrato N° 02/2021 del Llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2021 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DFC ABASTO NORTE DEL SNPP" ID N° 390.204, considerando que el procedimiento se encuentra contemplado en la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus reglamentaciones vigentes, salvo mejor parecer.

Asunción, 09 de mayo de 2023.

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL
SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

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