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 27/2023

## UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

**Ref.: SEGUNDA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/2021 PARA "ALQUILER DE INMUEBLE PARA DFC BAJO CHACO SNPP" ID N° 397.118**

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 del Sr. Gustavo Luis Petters Cattebeke, en su carácter de propietario del local mediante la cual manifiesta su intención e interés de renovar el contrato de alquiler.

- Memorándum del Encargado de Despacho de la D.F.C BAJO CHACO N° 038/2023, por el cual solicitan la renovación de contrato de alquiler del local de la unidad operativa, D.F.C. CENTRAL ABASTO NORTE DEL SNPP.

- Memorándum MDA N° 178/2023, mediante el cual la Dirección Administrativa en su carácter de Administrador de contrato solicita la renovación por tres 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 nota el Señor Gustavo Luis Petters Cattebeke, propietario del local, tengo el agrado de dirigirme a usted y por su digno intermedio a quien corresponda a fin de manifestar mi intención e interés de RENOVAR EL CONTRATO DE ALQUILER del local que actualmente sigue vigente para la institución a su cargo del SERVICIO NACIONAL DE PROMOCION PROFESIONAL D.F.C CHACO, la cual me siento conforme con lo estipulado. Haciendo referencia a las características del local en la carta de oferta estipulada anteriormente, el local está ubicado en un lugar muy estratégico, con mucha accesibilidad para llegar al lugar, el inmueble está ubicado sobre la ruta Transchaco KM 44, con acceso a transporte público. Dejando establecido los siguientes términos: el local perteneciente al Sr. Gustavo Luis Petters Cattebeke el inmueble individualizado como finca N° 431 del Distrito del Chaco (Benjamín Aceval) con Cta. Cte. Nro. 30-19-04.--------- Compuesto de las dimensiones y lindero siguiente: Al Norte mide cincuenta metros y linda con el lote 3. Transferido a favor de la Asociación de Productores de caña de azúcar por igual dimensión al Sur, donde linda con el lote N°5, al Este mide veinte metros y linda con la Avenida Presidente Franco, por igual dimensión al Oeste, donde linda con la calle*

Econ. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

*Carlos Antonio López. Superficie: UN MIL METROS CUADRADOS, inscripta en la Dirección General de Registro Público como finca N° 431 del distrito de Chaco Bajo en N°4 al folio 6 sgte. de fecha 17 de febrero de 1999. Ubicación geografía del local propuesto se encuentra en la zona céntrica de la Ciudad de Benjamín Aceval, específicamente entre la ruta N°9 Transchaco kilómetro 44 a cercanías de la comisaría 3ra de Benjamín Aceval y la Municipalidad de dicha Ciudad, de fácil acceso y ubicación, completamente cerrado con muralla en toda la dimensión del terreno. Cuenta con instalación de agua potable (privada) e instalaciones eléctricas adecuadas. La propiedad posee en total 8 (ocho) habitaciones, las cuales dos son destinados para uso de oficinas de la dirección y otra oficina para recepción de personas, cinco habitaciones para impartir cursos de salón, principal para eventos dos baños, uno destinado para uso general y uno destinado para uso de los funcionarios, un garaje amplio, un hall de entrada principal, un hall central, un depósito, contando con iluminación y sistema de ventilación para cada habitación adecuados para las necesidades que requiere. El local es conocido por la mayoría de los habitantes de la Ciudad y se encuentra en un lugar estratégico para poder llegar al sitio. Ventajosa para los visitantes a cercanías de los servicios de paradas de buces y lugares comerciales de la zona y otras instituciones públicas como la comisaria, municipalidad e instituciones educativas. Precio de oferta GS. 5.000.000 (cinco millones), que no incluyen los costos de luz, agua y recolección de basura.*----------

**Que,** por Memorándum N°38/2023 de la DFC Bajo Cacho, el encargado de Despacho: *solicita la recontratación de alquiler de inmueble. Para la recontratación del mismo se solicita el pago mensual de alquiler de inmueble, servicio de agua potable y energía eléctrica del local de la unidad operativa de la cual estoy a cargo, por un periodo de doce meses. El monto solicitado por el Señor Gustavo Luis Petters Cattebeke, es la suma de GS 5.000.000 (cinco millones de guaraníes) para el pago de alquiler del inmueble, no incluye servicio básico de agua potable, energía eléctrica y recolección de basura. Previa solicitud de alquiler de inmueble se realizó un estudio de mercado de la zona, con respecto a posibles locales para la sede, llegando a la conclusión de que es el único inmueble que reúne los requisitos con respecto a la infraestructura y documentaciones solicitada. Cabe también destacar que es el único propietario interesado para la realización de proceso de alquiler de inmueble. Dicho local se encuentra en condiciones aptas de acuerdo a la expectativa, tanto para los participantes y los demás integrantes (Administrativos, instructores y todo el staff de trabajadores que formamos parte de la D.F.C. Bajo Chaco, actualmente estamos en espera de la Gerencia de Acción Formativa y seria de mucha tranquilidad saber que seguiremos estando en este local para iniciar los cursos con total tranquilidad, teniendo en cuenta que la mayoría son de modalidad presencial por lo tanto es la razón y prioridad darle mayor confort para los participantes, funcionarios y visitantes que conforman y hacen parte de esta noble institución y así poder cumplir con la necesidad existente.*----------

**Que**, por Memorándum MDA 178/2023, la dirección Administrativa; *solicita la renovación de locación por tres meses al contrato del contrato de "ALQUILER DE INMUEBLE DETEMINADO PARA LA DFC BAJO CHACO DEL SNPP-PLURIANUAL" ID N° 397.118, 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*

Econ. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

*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° 03/2021, 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° 03/2021 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° 03/2021 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO LC N° 04/2021 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DFC BAJO CHACO DEL SNPP" ID N° 397.118.

**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.

**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*

Econ. José Fernando Ruotti
Director - UOC - SNPP

*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° 03/2021 del Llamado de LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 04/2021 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DFC BAJO CHACO DEL SNPP" ID N° 397.118, considerando que el procedimiento se encuentra contemplado en la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus reglamentaciones vigentes, salvo mejor parecer.

Asunción, 22 de mayo de 2023.

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