DICTAMEN UOC N° 21/2021

Señor
Econ. Alfredo Javier Mongelós González, Secretario Técnico
SISTEMA NACIONAL DE FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN LABORAL.
Asunción

Ref.: Locación de Inmueble Determinado N° 02/2021 "Locación de Inmueble para las distintas dependencias del SINAFOCAL" ID N° 401.954.-

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de elevar el presente dictamen, con relación a la solicitud de Locación de Inmueble Determinado N° 02/2021 "Locación de Inmueble para las distintas dependencias del SINAFOCAL" ID N° 401.954, a fin de elevar a su consideración las conclusiones emanadas y por su digno intermedio a las instancias pertinentes.

VISTO:

El expediente caratulado: Locación de Inmueble Determinada Nº 02/2021 "Locación de Inmueble para las distintas dependencias del SINAFOCAL" ID Nº 401.954.

CONSIDERANDO:

La Ley Nº 1652/00, en su Artículo 2º "De la creación del sistema y fijación de sus objetivos", establece que: "Créase el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral con el objetivo de prestar a sus beneficiarios oportunidades de formación y capacitación en sus diversas modalidades, con el propósito de preparar y mejorar la calificación de los beneficiarios que requiera el país en todos los niveles ocupacionales y que la oferta de bienes sea competitiva y adecuada a un proceso de modernización y restructuración económica del Estado".

El artículo 15° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la Estimación del Costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios. Para la construcción de la Estimación del Costo de cada operación, las Convocantes deberá considerar todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para la operación, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.

Visión: SINAFOCAL se constituye en un Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral, orientado a generar oportunidades laborales, con un mayor impacto en la productividad de la población económicamente activa, en permanente actualización e innovación de los cursos de capacitación, contribuyendo a la oferta de bienes y servicios adecuada al proceso de crecimiento económico y social.
info@sinafocal.gov.py www.sinafocal.gov.py (595 21) 406 4979 Ruta Mcal. López 175 c/ Eligio Ayala

por el Art. 7 de la Resolución DNCP Nº 1494/2018, que establece el periodo máximo de 3 (tres) años. El precio mensual de la locación será de Gs. 12.250.000 (Guaraníes doce millones doscientos cincuenta mil), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs. 294.000.000 (Guaraníes doscientos noventa y cuatro millones), sumado a esto la suma de Gs 18.375.000 (Guaraníes dieciocho millones trescientos setenta y cinco mil), en concepto de garantía, ascendiendo a un monto total para realización del llamado de Gs. 312.375.000 (Guaraníes trescientos doce millones trescientos setenta y cinco mil); no superando el monto mensual máximo permitido para un proceso de locación, el cual es de 1.000 jornales mínimos. El Objeto de Gasto para la realización de llamado de referencia es el 251 "Alquileres de Edificios y Locales". Acerca de la relación costo - beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral, no dispone de los recursos suficientes programados para la construcción o la adquisición de un inmueble propio de similares características, ni cuenta con espacio suficiente en la Sede Central para albergar los departamentos de almacenes, suministros y archivo. En conclusión, se cuenta con los elementos suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la realización del llamado a Locación de Inmueble Determinado." (Sic), la cual fue elevado a la Dirección Administrativa y Financiera y remitido a esta Dirección por Memorándum DAF N° 925/2021 .

Que, el Memorándum del Departamento de Presupuesto Nº 547/2021 de fecha 07 de setiembre del corriente año, nos indicó que si cuenta con disponibilidad para el presente periodo, en consideración a la misma se sustrajo el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 326/2021, mientras que para los siguientes periodos quedaría sujeto al Anteproyecto del Presupuesto para el Ejercicio Fiscal 2022 y 2023, en el Objeto de Gasto 251 "Alquiler de Edificios y Locales" para el mencionado llamado.

Además, acompaña el Expediente SINAFOCAL N° 2038/2021, donde se visualiza *la carta oferta, *acta de asamblea, *boleta de pago de impuesto, *certificado de libre de interdicción y quiebras, *certificado de cumplimiento tributario, *escritura del inmueble propuesto y *medida cautelar de la suspensión de la Ley 6355.

En cuanto a los representantes de las firmas se han procedido a verificar en el portal de la DNCP y en el SINARH, esta última conforme Memorándum DGDP N° 690/2021.

Luego de detallar la documentación producida y lo mencionado por el solicitante, corresponde traer a colación los requerimientos legales de la Resolución 2113/21[1], en su Art. 8° menciona: "***a. La individualización de cada inmueble a ser arrendado. b. La Justificación**: Se debe fundamentar porque los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer*

[1] POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018.

Que, el Art. 1° de la Resolución DNCP 2113/21 "La presente resolución tiene por objeto establecer los procedimientos para la locación de inmuebles determinados y la renovación de los mencionados contratos, establecidos en el artículo 44 de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; y aprobar el Anexo del "Formulario de análisis de costos – beneficios". El presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, en los que el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1000 jornales mínimos mensuales. Cuando el valor del canon mensual supere dicho monto o no se haya individualizado adecuadamente el inmueble, el procedimiento de locación deberá ajustarse a los procedimientos ordinarios o excepcionales de contratación, de conformidad a lo previsto en los Artículos 16 y 33 del mencionado cuerpo legal.

Acompaña al expediente: el Memorándum DAF Nº 840/2020 de fecha 21 de octubre del 2020, acompañando del Memorándum N° 165 de la Coordinación Administrativa y el Memorándum D.S.G. N° 203 del Departamento de Servicios Generales, que fueran ratificados mediante Memorándum DAF Nº 925/2020 de fecha 07 de setiembre del 2021, acompañando del Memorándum N° 174 de la Coordinación Administrativa y el Memorándum D.S.G. N° 139 del Departamento de Servicios Generales.

CRITERIO DE ESTA DIRECCIÓN

El presente estudio inicia mediante el Memorándum D.S.G. Nº 840/2020, de fecha 21 de octubre de 2020 remitido por el Departamento de Servicios Generales por el cual solicita el llamado para Alquiler de distintas dependencias del SINAFOCAL mencionando: "*...solicitamos el llamado a locación de inmueble para las distintas áreas de Sinafocal...*" (Sic), que fuera ratificado posteriormente mediante Memorándum N° D.S.G. Nº 139/2021.

Que, la ratificación en cuestión trajo consigo el Dictamen Técnico del requirente, el cual menciona: *"El inmueble en cuestión será utilizado como alojamiento de algunas dependencias del Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral además que se encuentra próximo al Edificio en donde tiene asiento el SINAFOCAL (Iturbe casi Eligio Ayala), específicamente a una cuadra, y cuenta con suficiente espacio para el fin que va cumplir. La ubicación del inmueble resulta óptima en consideración a la cercanía, pudiendo contar con acceso al mismo de forma rápida y fácil en virtud a la cercanía, además que las instalaciones resultan adecuadas para seguir desarrollando las tareas de las dependencias en cuestión. El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle Mariscal López esq. Caballero y Caballero No. 151 c/ Mariscal López de la Ciudad de Asunción, Departamento Capital, con Cta. Cte. Ctral. Nº 11-0015-05; con superficie de terreno de 85m2 y una superficie de edificación de 69m2, Cta. Cte. Ctral. N° 11-0015-06 con una superficie de terreno de 247 m2 y superficie de edificación de 274 m2 y Cta. Cte. Ctral. 11-0015-04 con una superficie de terreno de 219 m2 y superficie de edificación de 227 m2, propiedad de Elías A. Saba S.A Inmobiliaria con R.U.C. N° 80001831-1,- El plazo pretendido de alquiler es de 24 (veinticuatro) meses. La vigencia pretendida para el contrato de locación resultante del presente proceso, está dentro de los parámetros fijados*

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 debe exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acordes 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. El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles:*** *Se debe exponer un análisis en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posea 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 debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa. f. La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado****, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03.* ***g. Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos"*** *ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19."* (SIC).

Conforme a las indicaciones proporcionadas, procedemos a mencionar las documentaciones que acreditan cada requerimiento: *en referencia a la petición de la individualización, la misma es constatada por medio de las escrituras de los inmuebles, *respecto a la justificación y *valor del inmueble, nos remitimos al dictamen técnico del departamento solicitante, en la misma expone las razones y la motivación para la realización del presente proceso además de aclarar el valor del inmueble y que no alcanzan los umbrales topes establecidos en la normativa, los demás puntos comprendidos como *documentación susceptible de análisis e *impuestos, son acreditados por su documentación correspondiente como ser el certificado de libre de interdicción, quiebra y boleta de pago de impuesto, pasando al siguiente comprendido como la *capacidad del firmante, acreditado por la verificación en el SICP y SINAH, pasando al último que es la *constancia de declaración jurada, la cual es eximido de cumplimiento en relación al A.I. N° 497/2021 de concesión de la medida cautelar de suspensión de los efectos de la Ley otorgada por la sala constitucional de la Corte Suprema de Justicia, concluyendo de esa forma con cada requerimiento legal solicitado.

Acreditando el cumplimiento legal y la disponibilidad para la realización del presente procedimiento, conforme a las documentaciones presentadas, es parecer de esta Dirección, la realización del proceso de Locación de Inmueble Determinado, a favor de la Firma Elías A. Saba S.A Inmobiliaria con R.U.C. N° 80001831-1 por el monto total de Gs. 312.375.000 (Guaraníes trescientos doce millones trescientos setenta y cinco mil) IVA Incluido, previa autorización por parte de la máxima autoridad de la Institución, salvo mejor parecer.

Asunción, 09 de setiembre de 2021.

Abg. Alvaro Bedoya Marín
Director de la UOC
SINAFOCAL