DICTAMEN UOC N° 27/2022

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

Ref.: Locación de Inmueble Determinado N° 01/2022 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA EL SINAFOCAL - PLURIANUAL" ID N° 415.125.-

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° 01/2022 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA EL SINAFOCAL - PLURIANUAL" ID N° 415.125, 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 Determinado Nº 01/2022 "ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO PARA EL SINAFOCAL - PLURIANUAL" ID Nº 415.125.-

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.

Que, el Art. 1° de la Resolución DNCP 4441/2021 "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 410/2022 de fecha 07 de abril del 2022, acompañando del Memorándum N° 085 de la Coordinación Administrativa y el Memorándum D.S.G. N° 048 del Departamento de Servicios Generales, que fueran ratificados mediante Memorándum DAF Nº 1153/2020 de fecha 12 de agosto del 2022, acompañando del Memorándum N° 208 de la Coordinación Administrativa y el Memorándum D.S.G. N° 172 del Departamento de Servicios Generales.

CRITERIO DE ESTA DIRECCIÓN

El presente estudio inicia mediante el Memorándum D.S.G. Nº 048/2020, de fecha 05 de abril de 2022 remitido por el Departamento de Servicios Generales por el cual solicita el llamado para Alquiler de estacionamiento para funcionarios del SINAFOCAL: "*...solicitar el inicio del llamado a Locación de Inmueble para Estacionamiento de Vehículos para Funcionarios del SINAFOCAL...*" (Sic), que fuera ratificado posteriormente mediante Memorándum N° D.S.G. Nº 172/2022.

Que, la ratificación en cuestión trajo consigo el Dictamen Técnico del requirente, el cual menciona: "*El inmueble en cuestión será utilizado como estacionamiento de los vehículos de los funcionarios 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 dos cuadras, y cuenta con suficiente espacio para el fin con el que fue solicitado. El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle Eligio Ayala esq. Independencia Nacional Nº 190, de la Ciudad de Asunción, Departamento Capital, e individualizado como finca Nº 6844, con Cta. Cte. Ctral. Nº 110011-02; con superficie de 775m2, propiedad de Inmobiliaria Ateneo RUC Nº 800033052-1.- 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 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. 32.355.000 (Guaraníes treinta y dos millones trescientos cincuenta y cinco mil), estimando un costo total de alquiler –por el lapso de tiempo citado– de Gs. 776.520.000 (Guaraníes setecientos setenta y seis millones quinientos veinte 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*

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 desarrollo, crecimiento económico y social.
info@sinafocal.gov.py www.sinafocal.gov.py (59521) 495-487/8 Iturbe Nro 175 c/ Eligio Ayala Asunción - Paraguay

Nacional de Formación y Capacitación Laboral, no dispone de los recursos suficientes programados, ni cuenta con espacio suficiente en la Sede Central para albergar los vehículos de la institución ni de los funcionarios. 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° 1153/2022.

Que, el Memorándum del Departamento de Presupuesto Nº 624/2021 de fecha 11 de agosto 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° 350/2022, mientras que para los siguientes periodos quedaría sujeto al Anteproyecto del Presupuesto para el Ejercicio Fiscal 2023 y 2024, en el Objeto de Gasto 251 "Alquiler de Edificios y Locales" para el mencionado llamado.

Además, acompaña el Expediente SINAFOCAL N° 1516/2022, donde se visualiza *la carta oferta, *acta de asamblea, *boleta de pago de impuesto, *certificado de libre de interdicción y quiebras que si bien se encuentran en estado vencido, serán nuevamente requeridos al momento de la suscripción del Contrato, *certificado de cumplimiento tributario, *escritura del inmueble propuesto.-

En cuanto al representante de la firma se han procedido a verificar en el portal de la DNCP y en el SINARH, constatándose que no se encuentra bajo presupuestos establecidos por el Art. 40 de la Ley Nº 2051/03 modificada por la Ley N° 6716/2021.-

Luego de detallar la documentación producida y lo mencionado por el solicitante, corresponde traer a colación los requerimientos legales de la Resolución 4441/21[1], en su Art. 7° 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 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***

[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° 2113/2021.

acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa y 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.* ***(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 SINARH, 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 Inmobiliaria Ateneo S.A.I.C. con R.U.C. N° 80003305-1 por el monto total de Gs. 778.920.000 (Guaraníes setecientos setenta y ocho millones novecientos veinte mil) IVA Incluido, previa autorización por parte de la máxima autoridad de la Institución, salvo mejor parecer.

Asunción, 17 de agosto de 2022.

Abg. Álvaro Bedoya Marín
Director de la UOC
SINAFOCAL