Ref. Dictamen U.O.C. N°: 81/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Alquiler de locales nuevos para "Sedes de la Fiscalía Barrial N° 8 y Unidad Especializada N° 14" con ID Nº 433.834.

Dictamen U.O.C. N°: 81/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando D.A. N° 1343/2023 de fecha 14 de julio de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Fiscalía Barrial N° 8 y Unidad Especializada N° 14" con ID Nº 433.834.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a las sedes zonales y barriales; como así también a la sociedad en general. Sobre todo, considerando que la institución posee pocos inmuebles propios, motivo por el cual se debe indefectiblemente recurrir a la locación de inmuebles determinados para satisfacer las necesidades y los requerimientos exigidos por la ciudadanía. En ese sentido, se realizó un estudio de mercado basado en la búsqueda de diversas opciones válidas, en las diferentes zonas propuestas y se llegó a la conclusión de que las opciones, las cuales más abajo se detallan, son las mejores ofertas, tanto a nivel de precio como de infraestructura edilicia ofrecida, en esa misma dirección, podemos colegir con respecto a la ubicación de las sedes.

Nos resulta oportuno destacar que los locales seleccionados para sedes del Ministerio Público, deben ser de fácil acceso tanto para el ciudadano que acude a las mismas a realizar sus trámites como para los funcionarios que realizan las tareas laborales en ellas. Luego de la búsqueda de posibles locales, los seleccionados reúnen las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a las dependencias. Los locales se encuentran a una distancia prudencial de la comisaría local y juzgados de la zona; de fácil acceso por vía vehicular y peatonal; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; además se encuentran en el centro de las ciudades, accesibles a la ciudadanía en general. Las sedes preseleccionadas cuentan con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa en los informes de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquileres con ID Nº *433.834*.

Que, precautelando los intereses de la institución y buscando las mejores condiciones para este tipo de procedimiento de locación, se ha planificado dicha actividad conforme al Artículo 4° Principios Generales de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", inciso "a" que dice: "*Economía y Eficiencia: Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguran al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria*".

Que, en consideración al artículo 4° Principios Generales de la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, en su inciso *"b)" Igualdad y Libre Competencia,* se ha realizado un estudio de mercado para permitir la participación sin restricción y en igualdad de oportunidades a

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

todos los lugareños interesados en ofrecer servicios de locación de inmuebles en las ciudades de las fiscalías ya establecidas, buscando edificios y/o locales que puedan cumplir con los requisitos mencionados precedentemente y cuyos propietarios tengan la solvencia técnica económica y legal para contratar con el Estado Paraguayo.

Que, así mismo, se comunicará a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, las resultas del procedimiento de selección y recomendación de adjudicación del inmueble propuesto por esta institución, observando estrictamente lo indicado en el inciso "c" del artículo 4 de la Ley 2051/03 "*De Contrataciones Públicas*" que dice: "*Transparencia y Publicidad: Asegurarán irrestrictamente el acceso a los proveedores y contratistas, efectivos o potenciales, y la sociedad civil en general, a toda información relacionada con la actividad de contratación pública...*" .

Que, la Resolución DNCP Nº 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.

Que la solicitud para el inicio de llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Fiscalía Barrial N° 8 y Unidad Especializada N° 14" con ID Nº 433.834*, está basado en los siguientes fundamentos:

Fiscalía Barrial N° 8 – ID 433.834- Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Barrial N° 8, inmueble ofrecido por el Sr. Juan Carlos Espínola Ferroni, con RUC Nº 353298-4.

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Nuestra Señora del Carmen N° 435 entre Dr. Escobar y Soldado Desconocido.
Ciudad: Asunción
Distrito: Santísima Trinidad
Finca N° 3.330
Cta.Cte.Ctral.N° 15-300-07
Superficie del terreno: 450 m²
Superficie edificada: 381.40 m²

b) Justificación

El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es una vivienda de tres niveles, y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados al Ministerio Público puedan utilizarlo para sus tareas diarias. En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. El local cuenta con los servicios básicos necesarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable en relación a las características ofrecidas.
El alquiler será por el plazo de doce (12) meses, es decir, desde el mes de agosto de 2023 hasta el mes de julio de 2024.

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diez millones cuatrocientos cincuenta mil (Gs. 10.450.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Barrial N° 8). El costo total de la presente contratación es de guaraníes ciento veinticinco millones cuatrocientos mil (Gs. 125.400.000) por el plazo de 12 (doce) meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13° de la Resolución DNCP N° 4441/21.
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.
Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas.

d) Análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmueble

Luego de analizar la documentación se concluye que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo. No cuenta además con ninguna medida cautelar.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la Factura N° 43-1193697-4 de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

f) Justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado

El oferente, Sr. Juan Carlos Espínola Ferroni, con RUC N° 353298-4 firmó la Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 y de Integridad establecida en el Artículo 20, Inciso "W", ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas. Además se imprimió la Constancia N° 4606162 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones.

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANALISIS DE COSTOS – BENEFICIOS ART. 5to. – RES. DNCP Nro. 4441/2021			
El inmueble es el único ofertado en la zona de influencia de la Fiscalía Barrial que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable. Por este motivo se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la adjudicación y firma del contrato de locación.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: PROPIETARIO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Juan Carlos	DIRECCION:	Victoriano Acuña N° 6245 entre R.I.4 Curupayty y R.I.5 Gral.Díaz
APELLIDOS:	Espínola Ferroni	TELEFONO:	0981-405227
N° de C.I.:	353298	OBSERVACIÓN:	____
R.U.C.:	353298-4	____	____
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	____	DIRECCIÓN	____
APELLIDOS:	____	TELEFONO	____
N° de C.I.:	____	PORCENTAJE DE COMISIÓN	____
R.U.C.:	____	OBSERVACIÓN:	____
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	15-300-07 (Finca N° 3.330)		
DIRECCIÓN	Nuestra Señora del Carmen N° 435 entre Dr. Escobar y Soldado Desconocido		
DISTRITO/LOCALIDAD	Santísima Trinidad – Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	450 mts²		
SUPERFICIE EDIFICADA	381.40 mts²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Barrial N° 8		
HABITACIONES	4 Habitaciones más sala, escritorio, comedor y area de servicio		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente		

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

Unidad Especializada N° 14 - ID Nº 433.834 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

En referencia al alquiler del local para la Unidad Especializada N° 14, inmueble ofrecido por el Sr. Celestino Nelson González Barrios, con RUC Nº 549088-0

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Tte. Aguirre N° 1654.
Ciudad: Asunción
Distrito: La Catedral
Lote N° 63, 64, 65, 66
Matrícula N° 976-U-A02
Cta.Cte.Ctral.N° 11-0410-36
Superficie del terreno: 1263,27 mts²
Superficie edificada: 1500 mts²

b) Justificación

El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de tres niveles con el tamaño necesario para ubicar con comodidad a las unidades asignadas. En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. El local cuenta con los servicios básicos necesarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable en relación a las características ofrecidas.
El alquiler será por el plazo de doce (12) meses, es decir, desde el mes de agosto de 2023 hasta el mes de julio de 2024.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes treinta y tres millones (Gs. 33.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Unidad Especializada N° 14). El costo total de la presente contratación es de guaraníes trescientos noventa y seis millones (Gs. 396.000.000) por el plazo de 12 (doce) meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13° de la Resolución DNCP Nº 4441/21.
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.
Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas.

d) Análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmueble

Luego de analizar la documentación se concluye que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo. No cuenta además con ninguna medida cautelar.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la Factura N° 43-0437708-7, de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

f) Justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado

El oferente, Sr. Celestino Nelson González Barrios, con RUC Nº 549088-0 firmó la Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 y de Integridad establecida en el Artículo 20, Inciso "W", ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas. Además se imprimieron las siguientes constancias de la Secretaría de la Función Pública; la Constancia N° 4606168 del oferente, y la Constancia N° 4606176 de la Sra. Ana María Inés Allen de González, quien también es propietaria del inmueble, donde consta que no figuran con datos en el SINARH.

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable. Por este motivo se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la adjudicación y firma del contrato de locación.			
CARÁCTER DEL LOCADOR		PROPIETARIO	
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	Celestino Nelson / Ana María Inés	DIRECCIÓN:	Teniente Garay N° 1417
APELLIDOS:	González Barrios / Allen de González	TELÉFONO:	021-3190000
N° DE C.I.	549.088 / 645.900	OBSERVACIONES:	-
RUC:	549088-0 / 645900-5		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	Celestino Nelson	DIRECCIÓN:	Teniente Garay N° 1417
APELLIDOS:	González Barrios	TELEFONO:	021-3190000
N° DE C.I.	549.088	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	549088-0	OBSERVACIONES:	El Locador es el Sr.Celestino Nelson González Barrios. La Sra. Ana María Inés Allen de González firma el contrato a modo de dar su consentimiento.
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL	11-0410-36 (Matrícula N° 976-U-A02)		
DIRECCIÓN	Teniente Aguirre N° 1654		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Catedral - Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	1263.27 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	1500 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad Especializada N° 14 (Unidad Especializada en Delitos contra la libertad de las personas y Unidad Especializada en Delitos Informáticos)		
HABITACIONES	25 oficinas, salón de conferencias y depósito.		
COCINA	Cuenta con kitchenette		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ante lo expuesto, se recomienda realizar el llamado a contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* y sus decretos reglamentarios.
Acerca de la relación costo-beneficio, respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio Público no dispone de los recursos para la adquisición o construcción inmediata del inmueble de característica similar al descrito con anterioridad.
En virtud de los elementos puntualizados con anterioridad, se cuenta con los elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la contratación de locación de inmueble.

CONCLUSIÓN: Sobre la base de la justificación realizada precedentemente y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contratación, recomienda la selección de los inmuebles y la adjudicaciones respectivas en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Fiscalía Barrial N° 8 y Unidad Especializada N° 14" con ID Nº 433.834.*

Asunción, 25 de julio de 2023.

Lic. Daimen Doldán
Coordinador - UOC
Ministerio Público