Ref. Dictamen U.O.C. N°: 126/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – "Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Itá" con ID N° 435.827.

Dictamen U.O.C. N°: 126/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DA N° 1985/2023, de fecha 26 de septiembre de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Itá"* con ID N° 435.827.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la sede de la Fiscalía Zonal de Itá del Ministerio Público; como así también a la sociedad. 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.

Nos resulta oportuno destacar que el local seleccionado para sede del Ministerio Público, debe 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, el local seleccionado reúne las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a la dependencia. La ubicación del local, se encuentra en una distancia prudencial de la comisaría local y juzgado de la zona; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; la ubicación cuenta con la característica de encontrarse en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; la sede preseleccionada cuenta con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observan el informe de justificación de la Dirección de Administrativa, para el inicio del llamado para el alquiler de inmueble para sede de la Fiscalía Zonal de Itá.

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 N° 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*".

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Que, en consideración al artículo 4º Principios Generales de la Ley Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"*, en su inciso *"b)" Igualdad y Libre Competencia,* se ha realizado una búsqueda para futuro local que permita la participación sin restricción y en igualdad de oportunidad a todos los lugareños interesados en ofrecer servicios de locación de inmueble en la ciudad de la fiscalía ya establecida, buscando edificios y/o locales que puedan cumplir con los requisitos mencionados precedentemente y cuyo propietario 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 Circular DNCP N° 08/23 dispone que para lo que resta del Ejercicio Fiscal 2023, los procedimientos relacionados a las contrataciones se regirán por las disposiciones del "Capitulo XI de las Contrataciones Públicas del Estado" y concordantes de la Ley N° 7050/2023 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023", así como su reglamentación.

Asimismo, el art. 181 de la Ley 7050/2023, que menciona lo siguiente: *Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley 2.051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)".*

Que, la Resolución M.E.F.Nº 14/23 *"Por la cual se establecen lineamientos para el inicio de la implementación de las etapas de la cadena integrada de suministro público, en el marco de la entrada en vigencia de la Ley Nº 7021/2022 "De Suministro y Contrataciones Públicas"*

Que la solicitud para el inicio de llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Itá"*, está basado en los siguientes fundamentos:

Fiscalía Zonal de Itá - ID N° 435.827 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

a) Individualización del inmueble

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Enrique Doldán Ibieta (Frente a la laguna de Itá)
Ciudad: Itá

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Distrito: Itá
Matrícula: 12.276
Cta.Cte. Catastral N° 27-0027-14
Superficie del terreno: 240 m²
Propietarios: Aniceto Ovelar Samaniego / Jazmín Rosario Ovelar Maciel
C.I.N° 759.388 y 4.675.214.

Les corresponde el inmueble en su calidad de herederos de la Sra. Norma Beatriz Maciel González según S.D. N° 708 de fecha 31/08/2014, derivado del juicio "Norma Beatriz Maciel González S/ Sucesión".

b) Justificación

El local ofertado cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable. El Ministerio Público no cuenta con recursos para adquirir un inmueble y dejar de abonar por el alquiler.

El local cuenta con la siguiente característica:

* Planta Baja: salón para oficinas con sanitarios.
* Primer Piso: salón de igual dimensión con sanitarios.
* Segundo Piso: 7 oficinas con sus respectivas secretarías y baño privado para cada oficina.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diecisiete millones (Gs.17.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (ciudad de Itá). El costo total de la contratación es de guaraníes cuatrocientos veinticinco millones (Gs.425.000.000) por el plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas.
Está prevista la entrega de una garantía de alquiler de guaraníes diecisiete millones (Gs.17.000.000).
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

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

El inmueble individualizado como Matrícula N° 12276 no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo. Tampoco cuenta con anotaciones de medidas cautelares.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia del comprobante de ingreso N° 052809 de fecha 18/09/2023, de la Municipalidad de Itá, correspondientes al pago del impuesto inmobiliario Año 2023.

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

El oferente Sr. Aniceto Ovelar Samaniego, con RUC N° 759388-0 y la Srta. Jazmín Rosario Ovelar Maciel, con C.I.N° 4.675.214 presentan Declaración Jurada de no encontrarse comprendidos en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 y de integridad establecidas en el Artículo 20, inciso "W", ambos de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas. Además se imprimieron las Constancias N° 4789440 y N° 4789632 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que los mismos no figuran con datos en el SINARH.
Como el Sr. Aniceto Ovelar y la Srta. Jazmín Rosario Ovelar Maciel son los derechohabientes de la Sra. Norma Beatriz Maciel, ambos firman la carta oferta de y el contrato de alquiler donde la Srta. Jazmín Ovelar autoriza al Sr. Aniceto Ovelar a presentarse como Locador.
El locador no cuenta con sanciones en la DNCP.

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

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

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
El local ofertado cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable. El Ministerio Público no cuenta con recursos para adquirir un inmueble y dejar de abonar por el alquiler.			
CARÁCTER DEL LOCADOR		**PROPIETARIO**	
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	Aniceto / Jazmín Rosario	DIRECCIÓN:	Enrique Doldán Ibieta N° 150 - Itá
APELLIDOS:	Ovelar Samaniego / Ovelar Maciel	TELÉFONO:	0982-935128
N° DE C.I.	759.388 / 4.675.214	OBSERVACIONES:	Derechohabientes de la Sra. Norma Beatriz Maciel González. La Srta. Jazmín Rosario Ovelar Maciel firma la carta oferta y autoriza al Sr. Aniceto Ovelar a ser el proveedor inscripto ante la DNCP.
RUC:	759388-0		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	-	DIRECCIÓN:	-
APELLIDOS:	-	TELEFONO:	-
N° DE C.I.	-	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	-	OBSERVACIONES:	-
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL	27-0027-14 (Matrícula 12276)		
DIRECCIÓN	Enrique Doldán Ibieta (Frente a la laguna de Itá)		
DISTRITO/LOCALIDAD	Itá		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	240 m²		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	720 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de la ciudad de Itá		
HABITACIONES	PB: Salón con baño, 1er.Piso: Salón con baño, 3er.Piso: 7 oficinas		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

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 del inmueble y la adjudicación respectiva en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Itá"* con ID Nº 435.827.

Asunción, 28 de septiembre de 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público