Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 333 /2022. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción" con ID N° 422.177.

Dictamen U.O.C. N°: 333/2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto los Memorando D.A. N° 2613/2022 de fecha 09 de diciembre y D.A. N° 2543/2022 de 28 de noviembre de 2022, Memorando CSBA N° 605/2022 y 599/2022; por el cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción" con ID N° 422.177.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a las unidades zonales, barriales y Unidades Especializadas 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. 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 la opción, la cual más abajo se detalla, es la mejor oferta, tanto a nivel de precio como de infraestructura edilicia ofrecida, en esa misma dirección, podemos colegir con respecto a la ubicación de la sede.

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, de la búsqueda de posible local, la seleccionada 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 juzgados 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 la ciudadanía; la sede preseleccionada cuenta con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa el informe de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquiler de local para Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción con ID N° 422.177.

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*".

Arnaldo Alberto Benitez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Que, en consideración al artículo 4° Principios Generales de la Ley N° 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 todos los potenciales oferentes 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 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.

Que la solicitud para el inicio del llamado de Alquiler de local para Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción con ID N° 422.177, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción - ID N° 422.177- Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler del local para Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción (UDEA), inmueble ofrecido por la firma Agroganadera Pozo Alice S.A., con RUC N° 80052981-2.

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: 15 de Agosto casi Eduardo Víctor Haedo
  Ciudad: Asunción
  Distrito: La Encarnación
  Matrícula N°: 22918-U-A01
  Cta.Cte.Ctral. o Padrón N°: 10-0443-05
  Superficie: 428 m² 9.080 cm²
  Finca N°: 7276
  Cta.Cte.Ctral. o Padrón N°: 10-0443-13
  Superficie: 266 m², 68 dm²
  Superficie construida: 1.684 m²

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	84.700.000	1.016.400.000
Garantía de Alquiler		84.700.000	84.700.000
Alquiler Año: 2024	12	84.700.000	1.016.400.000
Alquiler Año: 2025	12	84.700.000	1.016.400.000
Alquiler Año: 2026	12	84.700.000	1.016.400.000
Alquiler Año: 2027	12	84.700.000	1.016.400.000
Total de Meses	60	**MONTO TOTAL Gs.**	**5.166.700.000**

b) Justificación

El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de 9 (nueve) niveles y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados a la unidad del 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 alquiler será por el plazo de 60 (sesenta) meses, desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2027.
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.

EDIFICIO (9) PLANTAS Y AMPLIO ESTACIONAMIENTO

PB: Amplia Recepción con (1) oficina y (2) baños, palier de distribución, acceso sobre 15 de agosto, cocheras techadas, amplio depósito, 300 m²
Piso 1: Planta libre, (2) baños, (1) depósito: 162 m²
Piso 2: (7) Oficinas c/baños, amplio pasillo, (1) baño, (1) depósito: 162 m²
Piso 3: (7) Oficinas c/baños, amplio pasillo, (1) baño, (1) depósito: 162 m²
Piso 4: (7) Oficinas c/baños, amplio pasillo, (1) baño, (1) depósito: 162 m²
Piso 5: (7) Oficinas c/baños, amplio pasillo, (1) baño, (1) depósito: 162 m²
Piso 6: (7) Oficinas c/baños, amplio pasillo, (1) baño, (1) depósito: 162 m²
Piso 7: (7) Oficinas c/baños, amplio pasillo, (1) baño, (1) depósito: 162 m²
Piso 8: Azotea, Planta libre c/ (2) baños, cocina y área de servicio: 200 m²

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes ochenta y cuatro millones setecientos mil (Gs.84.700.000), incluido IVA, 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 en Delitos Económicos y Anticorrupción (UDEA). El costo total de la contratación es de guaraníes cinco mil ciento sesenta y seis millones setecientos mil (Gs. 5.166.700.000) por el plazo de 60 (sesenta) meses más una garantía de alquiler de Gs. 84.700.000 (guaraníes ochenta y cuatro millones setecientos mil). Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.
El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 251-Alquiler de Edificios y Locales, previsto en el presupuesto asignado al Ministerio Público.
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.
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 de un inmueble de característica similares al descripto con anterioridad.
Razonabilidad del canon a ser abonado: Se analizó la oferta presentada por la firma Agroganadera Pozo Alice S.A.
Funcionarios de la Dirección de Obras y Proyectos inspeccionaron técnicamente el inmueble y concluyeron que el mismo reúne los requisitos espaciales mínimo requeridos para albergar a las oficinas de la Unidad Especializada en Delitos Económicos y Anticorrupción (UDEA), dependiente del Ministerio Público.
Independientemente se buscaron otros edificios en los alrededores pero el inmueble ofrecido fue el único idóneo. Además en la zona deseada no existen otros inmuebles con características similares al ofertado, con relación a espacio, funcionalidad y estacionamiento con los cuales comparar el precio del inmueble.
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. Tampoco se observan anotaciones de medidas cautelares.

e) Impuestos Municipales

No se adeudan impuestos inmobiliarios ni tributos por el inmueble ofertado. Se observan las Facturas N° 42-1473963-2, N° 42-1473983-0, N° 42-0771028-2 y N° 42-0450724-7 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente Agroganadera Pozo Alice S.A., con RUC N° 80052981-2 representado por los Sres. José Luis Cuevas Castillo, con C.I. N° 1.514.352 y Luis Alberto Cuevas Baccon, con C.I. N° 1.514.353 firmaron 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

Abog. Fernando Alberto Benitez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

las Constancias N° 3815667/3815688/3815699/3815714/3815726 y 3815747 de la Secretaría de la Función Pública donde constan que los integrantes de la Agroganadera Pozo Alice S.A. no figuran con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH). Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
Con respecto a la conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición, el Ministerio Público no dispone de los recursos para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble de características similares al ofertado para ser utilizado como sede de la Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción (UDEA). El precio de alquiler está acorde al tipo de construcción, tamaño y características del inmueble. 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:	Agroganadera Pozo Alice S.A.	DEPARTAMENTO:	Boquerón
APELLIDOS:	-	DISTRITO/LOCALIDAD:	Mcal. José Félix Estigarribia
N° DE C.I.	80052981-2	DIRECCIÓN:	Colonia Tte. Enciso – La Patria Finca 7107 Chaco
TELEFONO:	0984-478966	OBSERVACIÓN:	-
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	10-0443-05 (Matricula 22918-U-A01); 10-0443-13 (Finca 7276)		
DIRECCIÓN	15 de Agosto casi Eduardo Víctor Haedo		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Encarnación		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	428 m² 9.080 dm², 266 m² 68 dm²		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	1.684 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción – UDEA		
HABITACIONES	49 (cuarenta y nueve) oficinas y 2 (dos) Salones		
COCINA	Cuenta con 6 (seis) Kitchenettes		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cada nivel cuenta con baños sexados; Instalaciones Especiales: PD ANDE; Transformador 300 KVA; Extintores; PCI; caja de escalera con baranda metálica; Ascensor incluido su mantenimiento y agua corriente.		

Abg. Fernando Adolfo Benitez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Ante lo expuesto, se recomienda realizar el llamado a contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley N° 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 Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción" con ID N° 422.177.*

Asunción, 09 de Diciembre de 2022.

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público