Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 57/2022. Locación de Inmuebles determinado Plurianual para "Sede de la Fiscalía Adjunta de San Juan Bautista" con ID N° 417.533.

Dictamen U.O.C. N°: 57/2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DCR N° 2262/2022 de fecha 02 de agosto de 2022, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual para *"Sede de la Fiscalía Adjunta de San Juan Bautista" con ID N° 417.533.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la fiscalía Regional y zonal 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 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 Centros Regionales, para el inicio del llamado para Alquiler de Inmueble para Sede de la Fiscalía Adjunta de San Juan Bautista.

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*".

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

Abg. Fernando Alberto Benítez
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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 renovación de locación de inmueble impulsada 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 de llamado de Alquiler de local para Sede de la Fiscalía Adjunta de San Juan Bautista con ID N° 417.533, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía Adjunta de San Juan Bautista – Dpto. VIII – Misiones - ID N° 417.533 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Mcal. Francisco Solano López casi Pedro Juan Caballero N° 172
Ciudad: San Juan Bautista – Misiones
Lote N° 27 – Manzana 0052
Finca o Matrícula: I01/6081
Cte. Ctral. Catastral o Padrón N°: 24-0052-26
Superficie: 385 m² - 4816 cm²

b) Justificación

El inmueble cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son:
El edificio se encuentra en buenas condiciones, ubicado en el centro de la ciudad de San Juan Bautista – Misiones, construcción edilicia distribuida en nueve dependencias amplias acorde para oficinas, dos baños modernos interiores, garaje para un vehículo al frente, patio trasero totalmente amurallado, instalaciones eléctricas y sanitarias adecuadas.
Las oficinas están distribuidas de la siguiente manera:

(01) Recepción
(01) Despacho del Agente Fiscal Federico Espinoza
(01) Sala de reuniones de la Fiscalía Adjunta
(01) Sala de Espera para Secretaria
(01) Secretaria de la Unidad Penal N° 01
(01) Secretaria de la Unidad Penal N° 02
(03) Oficinas de documentología - Archivo
(02) Sanitarios

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

El mismo posee accesibilidad para funcionarios y el público en general, se halla ubicado sobre calle asfaltada a ocho cuadras del Poder Judicial y de la Policía Nacional. El local tiene una inmejorable ubicación, el tipo de construcción y distribución reúne los requisitos exigidos para un buen funcionamiento de la Fiscalía Adjunta Área XII –Misiones Ñeembucú.
Es importante mencionar la dificultad de localizar otro inmueble en la Zona que pueda albergar a todos los funcionarios, dependencias y acorde a las necesidades funcionales y operativas del Ministerio Público.
Las ventajas que se detallan precedentemente, en cuanto a satisfactoria estructura edilicia, ubicación adecuada y costo de oportunidad encuadran la oferta presentada dentro del Principio General de Economía y Eficiencia de la actividad de Contrataciones Públicas.

c) Análisis del valor del canon

Fueron recepcionadas 3 (tres) Carta Oferta las que fueron analizadas y por principio de Costo-Beneficio fue seleccionada la propiedad Administrada por la Sra. María Betharram Caballero Galeano. El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes cuatro millones (Gs. 4.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada de la Ciudad de San Juan Bautista - Misiones. El costo total del presente contrato es de guaraníes noventa y seis millones (Gs. 96.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021. 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 del Comprobante de Ingreso N° 272492 de la Municipalidad de San Juan Bautista - Misiones, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

La oferente, Sra. María Betharram Caballero Galeano, con RUC N° 3340914-5 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° 3300488 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que la oferente no registra datos en el SINARH.

g) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos ante la Contraloría General de la República

El oferente presenta constancia de haber entregado la DJBR N° 17202 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

Abg. Fernando Alberto Benítez Leal
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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 cuenta con una buena ubicación en la ciudad de San Juan Bautista y cumple satisfactoriamente con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. En relación al costo resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que le dará la Fiscalía Adjunta. Al respecto se analizaron 3 (tres) ofertas de locación, por lo que se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la firma del Contrato de Locación.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: APODERADA			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Eugenia Carolina	DIRECCION:	Iturbe c/ Mcal. López Nro. 556
APELLIDOS:	Galeano	TELEFONO:	0972 492 977
N° de C.I.:	3.627.730	OBSERVACIÓN:	_____
R.U.C.:	____	_____	_____
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	María Betharram	DIRECCIÓN	Mcal. López Nro. 178
APELLIDOS:	Caballero Galeano	TELEFONO	0976 810 316
N° de C.I.:	3.340.914	PORCENTAJE DE COMISIÓN	_____
R.U.C.:	3.340.914-5	OBSERVACIÓN:	_____
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	24-0052-26		
DIRECCIÓN	Mcal. Francisco Solano López c/ Pedro Juan Caballero		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Juan Bautista		
DEPARTAMENTO	Misiones		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	385 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	---		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Adjunta San Juan Bautista		
HABITACIONES	9 (nueve) oficinas		
COCINA	---		
DATOS COMPLEMENTARIOS	02 (dos) sanitarios		

Abg. Fernando Alberto Benítez 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 para *"Sede de la Fiscalía Adjunta de San Juan Bautista" con ID N° 417.533.*

Asunción, 04 de agosto de 2022.

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