Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 40 /2020 sobre locación de inmueble determinado Plurianual: "Alquiler nuevo para Sede de Fiscalía Barrial Nº 8" con ID Nº 384.903.

Dictamen U.O.C. N°: 40 /2020
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto el memorándum CSBA N° 0210/2020 de fecha 23 de octubre de 2020, de la Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres dependiente de la Dirección Administrativa del Ministerio Público, por el cual solicitó el inicio del llamado Locación de Inmueble Determinado Plurianual *"Alquiler nuevo para Sede de Fiscalía Barrial Nº 8"*.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a la unidad 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 las distintas 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 la sede.

Nos resulta oportuno, destacar que los locales seleccionados para las distintas 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, de la búsqueda de posibles locales, las seleccionadas fueron las que reunieron las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a las distintas dependencias. La ubicación de los locales, se encuentran a distancia prudencial de la comisaría local y juzgados de la zona; hecho este que nos permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta estos sitios; las ubicaciones cuentan con la característica de encontrarse en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; las sedes preseleccionadas cuentan con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa del informe de justificación de la Dirección Administrativa, para el inicio del proceso de locación de inmuebles determinados para sede de la fiscalía Barrial Nº 8.

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 un estudio de mercado para permitir la participación sin restricción y en igualdad de oportunidades a todos los lugareños interesados en ofrecer servicios de locación de inmuebles en las ciudades y zonales 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, para dar una mayor participación, se comunicará el llamado en el Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, asegurando de esta manera irrestrictamente el acceso a proveedores, contratistas, efectivos o potenciales y a la sociedad civil, interesadas en las convocatorias y bases concúrsales de locación de inmuebles, dando cumplimiento al inciso *"c)" Transparencia y Publicidad de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas."*

Que, la resolución D.N.C.P. Nº 1494/2018 por el cual se reglamenta el proceso de locación y renovación de la locación de bienes inmuebles, establecidos en el artículo 44° de la Ley 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* y se abroga la Resolución D.N.C.P. 458/2012.

El local solicitado por la Dirección Administrativa y que fuera ofrecido se encuentra amparada en fundamentos citados precedentemente, la sede que forma parte del presente llamado se detallan a continuación:

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

1) Fiscalía Barrial Nº 8
Oferente: Juan Carlos Espínola Ferroni
El inmueble está individualizado de la siguiente 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.Ctra1.N° 15-300-07
Superficie del terreno: 450 mts2 Superficie edificada: 381.40 mts2

- 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 alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, es decir, desde el 1 de diciembre de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2022.
- El costo de arrendamiento mensual para el período de arrendamiento es de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) mensuales IVA incluído más una garantía de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes doscientos treinta y siete millones quinientos mil (Gs.237.500.000)

Item	***Cantidad***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler	24	9.500.000	228.000.000
Garantía de alquiler	1	9.500.000	9.500.000
		TOTAL	237.500.000

Ante lo expuesto, se recomienda realizar el llamado a contratación del alquiler de los inmuebles mencionados, 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 de los inmuebles de características similares a los descritos 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 inmuebles.

Que, en base a las justificaciones realizadas precedentemente y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen favorable, para la realización del Procedimiento de Contratación de Locación de Inmueble Determinado Ad Referéndum *"Alquiler de local nuevo para fiscalía zonal de Luque sede II"*.

Asunción, 29 de octubre de 2020.

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

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Barrial N°8.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Barrial N°8, inmueble ofrecido por Juan Carlos Espínola Ferroni con RUC N° 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.Nº 15-300-07
Superficie del terreno: 450 mts2
Superficie edificada: 381.40 mts2

- 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 alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, es decir, desde el 1 de diciembre de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2022.
- El costo de arrendamiento mensual para el período de arrendamiento es de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) mensuales IVA incluído más una garantía de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble . El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes doscientos treinta y siete millones quinientos mil (Gs.237.500.000).

Item	***Cantidad***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler	24	9.500.000	228.000.000
Garantía de alquiler	1	9.500.000	9.500.000
		TOTAL	237.500.000

- El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 250 – Alquileres, previsto en el presupuesto asignado al Ministerio Público.
- La vigencia establecida para el contrato de locación está dentro de lo fijado por el Art.7º de la Resolución DNCP Nº1494/18, que establece el período máximo de tres años.
- 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 características similares al descrito con anterioridad.

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda iniciar el procedimiento de contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley Nº2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Sumá
Negocios Inmobiliarios

Asunción, 22 de octubre de 2020.-

SEÑORES
MINISTERIO PUBLICO – FISCALIA GENERAL DEL ESTADO
PRESENTE

REF: ALQUILER DE INMUEBLE

Yo, JUAN ALBERTO DRAGOTTO SOSA, Gerente Comercial de Sumá Negocios Inmobiliaros, tengo el agrado de dirigirme a Ustedes, a fin de ofertarles el inmueble ubicado en Nuestra Señora de la Asunción 435 entre Doctor Escobar y Soldado Desconocido, del Barrio Manorá, de la ciudad de Asunción, individualizado con la Cuenta Corriente Catastral 15-0300-07-000, en nuestro carácter de administradores a nombre del propietario Juan Carlos Espinola Ferroni.

Detallo la propuesta a continuación:

- Monto del alquiler mensual Gs. 9.500.000 (Guaraníes nueve millones quinientos mil).
- Garantía Gs. 9.500.000 (Guaraníes nueve millones quinientos mil).
- Contrato con vigencia por 2 (dos) años, a partir del 1 de diciembre.
- Mantenimiento de piscina a cargo del propietario.

Aguardando una respuesta favorable, me despido con un cordial saludo.

Atentamente.

JUAN ALBERTO DRAGOTTO SOSA
GERENTE COMERCIAL

Avda. Aviadores del Chaco
Edif. World Trade Center
Torre 3 Piso 11 Oficina A
021 3284 259 / 0981 737 332
hola@sumando.com.py

www.sumando.com.py