Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N. °: 15/19 sobre locación de inmueble determinado Ad Referéndum: "Alquileres nuevos para el Área Metropolitana".

Dictamen U.O.C. N. °: 15/19
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto el memorándum D.A. N. °: 3431/19 de fecha 25 de noviembre de 2019, de la Dirección Administrativa del Ministerio Público, por el cual solicitó el inicio del llamado Locación de Inmueble Determinado Ad Referéndum *"Alquileres nuevos para el Área Metropolitana"*.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a las distintas unidades zonales y regionales 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 las distintas sedes.

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 las sedes de las fiscalías del área metropolitana.

Que, en consideración al artículo 4° Principios Generales de la Ley N. °: 2.051/03 *"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 N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas."*

Que, la resolución D.N.C.P. N. °: 1.494/18 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.

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

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

Ministerio Público

Unidad Operativa de Contratación

Los locales solicitados por la Dirección Administrativa y que fueran ofrecidos se encuentra amparada en fundamentos citados precedentemente, las sedes que forman parte del presente llamado se detallan a continuación:

1) Fiscalía Zonal de Itá
Oferente: Estanislao Struway, con RUC Nº 844349-1.
El inmueble está individualizado de la siguiente forma:
Dirección: Gral. Caballero casi Ruta 1
Ciudad: Itá
Finca N°: 7408
Cta.Cte.Ctral.Nº: 27-0009-22
Superficie: 816 mts2

- En el lugar se encuentra el Edificio "La Conquista". En dicho edificio el Ministerio Público ocupa un salón en planta baja y tres departamentos en el segundo piso.
- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal por la Ruta Nº1.
- 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 doce (12) meses, es decir, desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El costo de arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
- El costo del arrendamiento 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 D.N.C.P. N. º: 1.494/18, que establece el período máximo de tres años.

2) Fiscalía Sede V – Delitos Intelectuales
Oferente: Hadar Centauri S.A., con RUC Nº 80022027-7.
El inmueble está individualizado de la siguiente forma:
Dirección: Ayolas Nº1313 casi Lugano
Ciudad: Asunción
Distrito: La Encarnación
Matrícula Nº: 15.122
Cta.Cte.Ctral.Nº: 10-503-18
Superficie: 202,50 mts2

- 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 alquiler será por el plazo de doce (12) meses, es decir, desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El costo de arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
- El costo del arrendamiento 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 D.N.C.P. N. º: 1.494/18, que establece el período máximo de tres años.

3) Depósito San Lorenzo
Oferente: Melanie S.A., con RUC Nº 80024011-1.
El inmueble está individualizado de la siguiente forma:
Dirección: Avda. Avelino Martínez y Arsenales
Ciudad: San Lorenzo
Distrito: San Lorenzo

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

Lic. Mario Fernández
Coordinador de Compras y Licitaciones
Ministerio Público

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Finca Nº: 4.929
Padrón: 5491
Superficie: 8.692 mts2 y 34 cm²

- En el inmueble están construidos 8 depósitos denominados A, B, C, D, E, F, G y H, de los cuales están alquilados por el Ministerio Público la cantidad de 7 (A, B, C, D, E, F y G).
- El local es de fácil acceso por vía vehicular.
- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para la guarda y depósito de las evidencias.
- Los alquileres serán por un plazo de 12 (doce) meses, a partir del 01 de enero del 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El costo de arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
- El costo del arrendamiento 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 D.N.C.P. N. º: 1.494/18, que establece el período máximo de tres años.

4) Fiscalía Zonal de Luque – Sede II
Oferente: DF Comercial S.A., con RUC Nº 80090407-9.
<u>El inmueble está individualizado de la siguiente forma:</u>
Edificio Jardín de Oro
Dirección: Jardín de Oro y José Ortiz
Ciudad: Luque
Distrito: Luque

Matricula	Detalle (Parcela)	Cta.Cte.Ctral.	Superficie Contruida	Superficie Terreno	Cert.Catastro
515026/HOR/L08	Dpto.A1 – 1er.Piso	27-1886-18/01-01	89	20.94	68,327
515027/HOR/L08	Dpto.B1 – 1er.Piso	27-1886-18/01-02	145.32	34.19	68,328
515028/HOR/L08	Dpto.C1 – 1er.Piso	27-1886-18/01-03	89	20.95	68,329
515029/HOR/L08	Dpto.A2 – 2do.Piso	27-1886-18/02-01	89	20.95	68,330
515030/HOR/L08	Dpto.B2 – 2do.Piso	27-1886-18/02-02	145.32	34.19	68,331
515031/HOR/L08	Dpto.C2 – 2do.Piso	27-1886-18/02-03	89	20.95	68,332
515032/HOR/L08	Dpto.A3 – 3er.Piso	27-1886-18/03-01	167.69	20.95	68,333
515033/HOR/L08	Dpto.B3 – 3er.Piso	27-1886-18/03-02	145.32	34.19	68,334
515034/HOR/L08	Dpto.C3 – 3er.Piso	27-1886-18/03-03	89	20.95	68,335
515013/HOR/L08	Estacionamiento E1	27-1886-18/00-01	2.27 4,53	15.05	68,336
515014/HOR/L08	Estacionamiento E2	27-1886-18/00-02	2.27	15.05	68,337
515015/HOR/L08	Estacionamiento E3	27-1886-18/00-03	2.76	18.06	68,338
515016/HOR/L08	Estacionamiento E4	27-1886-18/00-04	20.09	5.7	68,339
515017/HOR/L08	Estacionamiento E5	27-1886-18/00-05	20.13	5.7	68,340
515018/HOR/L08	Estacionamiento E6	27-1886-18/00-06	20.13	5.7	68,341
515019/HOR/L08	Estacionamiento E7	27-1886-18/00-07	20.13	5.7	68,342
515020/HOR/L08	Estacionamiento E8	27-1886-18/00-08	2.76	18.06	68,343
515021/HOR/L08	Estacionamiento E9	27-1886-18/00-09	16.26	4.56	68,344
515022/HOR/L08	Estacionamiento E10	27-1886-18/00-10	2.76	18.06	68,345
515023/HOR/L08	Estacionamiento E11	27-1886-18/00-11	2.27	18.06	68,346
515024/HOR/L08	Estacionamiento E12	27-1886-18/00-12	2.27	18.06	68,347
515025/HOR/L08	Estacionamiento E13	27-1886-18/00-13	2.27	18.06	68,348
		TOTAL	**1165.02**	**394.08**	

- 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.

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

Lic. María Fernández
Coord. de Investigación Bienes Inmuebles

- El alquiler será por el plazo de doce (12) meses, es decir desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El costo de arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
- El costo del arrendamiento 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 D.N.C.P. N. º: 1.494/18, que establece el período máximo de tres años.

5) Fiscalía Especializada en Delitos Económicos
Oferente: Condominio María Hortencia Ojeda y Otros, con RUC Nº 80019050-5
El inmueble está individualizado de la siguiente forma:
Dirección: Chile esquina Eduardo Víctor Haedo
Ciudad: Asunción
Distrito: La Catedral
Matrícula: 13023
Cta.Cte.Ctral.Nº: 11-052-05
Superficie: 454m2, 3027 cm2 , 17,5 mm²

- El local se encuentra ubicado en una zona céntrica de fácil acceso vehicular y peatonal, necesarios para el normal desempeño de los funcionarios y la sociedad en general.
- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios.
- Los alquileres serán por un plazo de 12 (doce) meses, a partir del 01 de enero del 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El costo de arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
- El costo del arrendamiento 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 D.N.C.P. N. º: 1.494/18, que establece el período máximo de tres años.

6) Departamento de Servicios Generales
Oferente: Río Salado S.A., con RUC Nº 80078279-8.
El inmueble está individualizado de la siguiente forma:
Dirección: Pedro Escalada Nº121 entre Ntra.Sra.de la Asunción e Independencia Nacional
Ciudad: Asunción
Distrito: La Catedral
Matrícula Nº: 4349UA02 LA
Cta.Cte.Ctral.Nº: 11-0194-04
Superficie: 1381 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es una vivienda de dos niveles más tres depósitos, y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados al Ministerio Público puedan utilizarlo para sus tareas diarias.
- El presente contrato de alquiler será por el plazo de doce (12) meses, es decir, desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El costo de arrendamiento mensual corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
- El costo del arrendamiento 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 D.N.C.P. N. º: 1.494/18, que establece el período máximo de tres años.

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

Lic. Mario Fernández
Coord. de Bienes y Servicios
Ministerio Público

Ministerio Público

Unidad Operativa de Contratación

Ante lo expuesto, se recomienda realizar el llamado a contratación del alquiler de los inmuebles mencionados, amparada en lo establecido en la Ley N. º: 2.051/03 *"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 *"Alquileres nuevos para el Área Metropolitana"*.

Asunción, 25 de noviembre de 2019.

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

Lic. Mario Fernández
Coord. de Contrataciones Públicas
Ministerio Público