Ref. Dictamen U.O.C. N°: 117/2022. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Alquileres nuevos para Área Metropolitana" con ID Nº 422.486.

Dictamen U.O.C. N°: 117/2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto el Memorando D.A. Nº 2673/2022 de fecha 14 de diciembre, Memorando CSBA Nº 636/2022; por el cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Alquileres nuevos para Área Metropolitana" con ID Nº 422.486.*

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 Alquileres nuevos para Área Metropolitana con ID Nº 422.486.

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 4º Principios Generales de la Ley Nº 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*".

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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 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 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 solicitud para el inicio del llamado de Alquileres nuevos para Área Metropolitana con ID Nº 422.486, está basado en los siguientes fundamentos:

1) <u>Dpto. de Suministro - ID Nº 422.486 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.</u>

<u>a) Individualización del inmueble</u>

El local está individualizado de la sgte.forma:
Dirección: Acceso 1 - Sta.Monica y Enfermera Clarita 2 – Avda.Perón casi El Trabajador.
Ciudad: Asunción
Distrito: Lambaré
Finca N° 13550 (Cta.Cte.Ctral.N° 13-0707-07)
Lote Nº 7 Manzana II
Superficie: 959 mts2, 57 dm²
Finca N° 15317 (Cta.Cte.Ctral.N° 13-0707-09)
LoteN° 9 Manzana II
Superficie: 553 m², 35 dm²
Superficie construída: 1513 m²

b) Justificación

El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. 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 que se acercan a retirar los pedidos de muebles y suministros, precio razonable en relación a las características ofrecidas.

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 diez y nueve millones quinientos mil (Gs.19.500.000) IVA Incluído el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Departamento de Suministros). El costo total de la contratación es de guaraníes cuatrocientos sesenta y ocho millones (Gs.468.000.000) para el 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.

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	19.500.000	234.000.000
Alquiler Año: 2024	12	19.500.000	234.000.000
Total de Meses	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**468.000.000**

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 observa la existencia de las Facturas 42-0511546-1 y 42-0511548-5 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente tiene plena capacidad para contratar con el Estado. El Sr. José Emategui Cachero, con RUC N° 268149-8 presenta Declaración Jurada de no encontrarse comprendida 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 imprimieron las Constancias N° 3799273 y 3799277 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura 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.

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 del Departamento de Suministros. 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:	Celina Edith / José	DIRECCIÓN:	Aviadores del Chaco c/Reconstrucción Nacional
APELLIDOS:	Zeida de Emategui / Emategui Cachero	TELEFONO:	021-511840
N° DE C.I.	382636 / 268149		
RUC:		OBSERVACIONES:	-
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	José	DIRECCIÓN:	Aviadores del Chaco c/Reconstrucción Nacional
APELLIDOS:	Emategui Cachero	TELEFONO:	021-511840
N° DE C.I.	268149	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	268149-8	OBSERVACIONES:	-
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL	13-0707-07 (Finca N° 13550); 13-0707-09 (Finca N° 15317)		
DIRECCIÓN	Santa Mónica y Enfermera Clarita		
DISTRITO/LOCALIDAD	Lambaré / Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	959 mts2, 57 dm2 y 553 mts2, 35 dm2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	1513 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Departamento de Suministros		
HABITACIONES	Galpon con 4 oficinas más una casa con dos habitaciones y salón.		
COCINA	Cuenta con cocina y un kitchenette		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente de la Essap.		

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

2) <u>Fiscalía Barrial N° 2 - ID N° 422.486 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.</u>

<u>a) Individualización del inmueble</u>

El local está individualizado de la sgte.forma:
Dirección: 4 de Julio casi Denis Roa
Finca N° 7019
Matrícula N° 5412 UA05
Cta.Cte.Ctral.N° 14-506-20
Superficie: 546 m²
Superficie Construída: 415 m²

b) Justificación

El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. 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 que se acercan a retirar los pedidos de muebles y suministros, precio razonable en relación a las características ofrecidas.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes seis millones trescientos mil (Gs.6.300.000) IVA Incluido el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Barrial N° 2). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento cincuenta y un millones doscientos mil (Gs.151.200.000) para el 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.

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	6.300.000	75.600.000
Alquiler Año: 2024	12	6.300.000	75.600.000
Total de Meses	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**151.200.000**

Abg. Fernando Alcaño Benítez Irala
Encargado de Despacho interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

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 observa la existencia de la Factura 421037551-3 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente tiene plena capacidad para contratar con el Estado. La Sra. Susana Espínola de Martínez, con RUC N° 327415-2 presenta Declaración Jurada de no encontrarse comprendida 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° 3861636 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura 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.

Abg. Fernando Alberto Báez 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 Fiscalía Barrial N° 2. 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:	Susana	DIRECCIÓN:	4 de Julio N° 2740
APELLIDOS:	Espínola de Martínez	TELEFONO:	021-661289
N° DE C.I.	327.415		
RUC:	327415-2	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	14-506-20 (Matrícula 5412 UA05)		
DIRECCIÓN	4 de Julio casi Denis Roa		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Recoleta / Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	546 mts2		
SUPERFICIE EDIFICADA	415 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Barrial N° 2		
HABITACIONES	7 oficinas y 2 salas		
COCINA	Cuenta con cocina equipada		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente de la Essap.		

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

3) <u>Fiscalía Sector 1 - ID Nº 422.486 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.</u>

<u>a) Individualización del inmueble</u>

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Avda. José Félix Bogado Nº 1809 casi 21 Proyectadas
Matrícula: 17.946 UA03
Cta.Cte.Ctral. Nº 12-0274-70
Distrito: San Roque
Ciudad: Asunción
Superficie: 645m², 8050cm²
Distrito: San Roque
Finca: 22451
Cta.Cte.Ctral. N° 12-0274-64
Ciudad: Asunción
Superficie: 581 m²
Superficie Construida: 714 m²

b) Justificación

El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. 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 que se acercan a retirar los pedidos de muebles y suministros, precio razonable en relación a las características ofrecidas.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veinticinco millones trescientos mil (Gs.25.300.000) IVA Incluido el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Sector 1).
El costo total de la contratación es de guaraníes seiscientos siete millones doscientos mil (Gs.607.200.000) para el 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.

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	25.300.000	303.600.000
Alquiler Año: 2024	12	25.300.000	303.600.000
Total de Meses	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**607.200.000**

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

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 observa la existencia de la Factura 42-1486198-2 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente tiene plena capacidad para contratar con el Estado. El Sr. Alfredo Ramón Cáceres Samaniego, con RUC N° 804758-8 presenta 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° 3862985 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura 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.

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 del Sector 1 (Barrial) del Ministerio Público. 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:	Alfredo Ramón	DIRECCIÓN:	Tte. Delicio Insfrán N° 1347
APELLIDOS:	Cáceres Samaniego	TELÉFONO:	021-331812
N° DE C.I.	804.758		
RUC:	804758-8	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	12-0274-70 (Matrícula 17496 U A03) y 12-0274-64 (Finca 22451)		
DIRECCIÓN	Avda.Félix Bogado N° 1809 casi 21 Proyectadas		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Roque / Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	645 mts2, 8050 cm2 y 581 mts2		
SUPERFICIE EDIFICADA	714 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Sector 1		
HABITACIONES	7 oficinas y 3 salones		
COCINA	Cuenta con kitchenette		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente de la Essap.		

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 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 Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Alquileres nuevos para Área Metropolitana" con ID Nº 422.486.*

Asunción, 20 de Diciembre de 2022.

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