Ref. Dictamen U.O.C. N°: 87/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual para "Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú" con ID N° 434.046.

Dictamen U.O.C. N°: 87/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DCR N° 3051/2023 de 24 de julio de 2023, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual para *"Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú"* con ID N° 434.046.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la fiscalía Zonal de Caaguazú 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 el alquiler de inmueble para sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú.

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*".

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 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 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 de llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual para *"Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú"*, está basado en los siguientes fundamentos:

Fiscalía Zonal de Caaguazú - ID N° 434.046 - 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 la Fiscalía Zonal de Caaguazú, propiedad de la firma Monetare S.A., con RUC 80089101-5, representado por el Sr. José Luis Unger Garcete.

Dirección: Bernardino Caballero y Avda. San Lorenzo.
Ciudad: Caaguazú
Finca: 575
Cta. Cte. Ctral N°: 21-064-01
Matrícula: F02/575
Superficie del Terreno: 562 m²
Superficie Edificada: 1.261,25 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 buen condiciones, cantidad y tamaño de oficinas; estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.
Asimismo, cuenta con las siguientes dependencias:
Las oficinas están distribuidas de la siguiente manera:
(01) Recepción
(01) Sala de Guardia
(01) Oficina de Talento Humano
(01) Despacho Mesa de Entrada y Denuncias
(02) Secretaria Mesa de Entrada y Denuncias

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

(01) Área de Choferes
(01) Oficina de Asistencia a Victimas
(02) Secretaria de Asistencia a Victimas
(01) Despacho Medicina Forense
(02) Secretaria Medicina Forense
(07) Despacho del Agente Fiscal
(10) Secretaria de la Unidad Penal
(02) Secretaria de la Unidad Especializada Niñez y Adolescencia
(02) Secretaria de la Unidad Civil
(01) Administración
(01) Administración - Deposito de Insumos
(01) Despacho de la Fiscalía Adjunta
(01) Sala de Reuniones de la Fiscalía Adjunta
(01) Secretaria Fiscalía Adjunta
(02) Oficina de Mediación
(03) Sala de Resguardo
(13) Sanitarios

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes 16.500.000. (Guaraníes diez y seis millones quinientos mil) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Ciudad de Caaguazú). El costo total del presente contrato es de Gs. 396.000.000 (Guaraníes trescientos noventa y seis millones) 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.
El alquiler será por el plazo de 24 (veinticuatro) meses.
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° 0125562 de la Municipalidad de Caaguazú, correspondiente al pago del Impuesto Inmobiliario del año 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Publico

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

El oferente, Sr José Luis Unger Garcete, con RUC N° 3564686-1, en representación de la empresa Monetare S.A., firma la 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 siguientes constancias de la Secretaría de la Función Pública; la Constancia N° 4558818 del Sr José Luis Unger Garcete donde consta que no figura con datos en el SINARH. Y la Constancia N° 4644191 del Sr. Marcelo Daniel Ubeda Delgado, y la Constancia N° 4644193 del Señor Edgar Fabián Britos Saucedo, Presidente y Vicepresidente de la firma respectivamente; y la Constancia N° 4670891 del Sr. Enrique Germán Castillo Alvarenga, la Constancia N° 4670898 de la Sra. Lourdes Beatriz González Gómez y la Constancia N° 4670902 de la Sra. Mariam Perla Gómez Vda. de González, miembros de la empresa, donde consta que no figuran con datos en el SINARH.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratacion
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 Caaguazú 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 Zonal de Caaguazú, 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: APODERADO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Monetare S.A.	DIRECCION:	Ciudad de Caaguazú
APELLIDOS:	_____	TELEFONO:	_____
N° de C.I.:	_____	OBSERVACIÓN:	_____
R.U.C.:	80089101-5	_____	_____
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	José Luis	DIRECCIÓN	Km 179 Ruta Nro. 2
APELLIDOS:	Unger Garcete	TELEFONO	0971 576 006
N° de C.I.:	3.564.686	PORCENTAJE DE COMISIÓN	_____
R.U.C.:	3564686-1	OBSERVACIÓN:	Cuenta con Poder de Administración
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	21-064-01 - MATRICULA F02/575 - FINCA 575		
DIRECCIÓN	Bernardino Caballero y Avda. San Lorenzo		
DISTRITO/LOCALIDAD	Caaguazú		
DEPARTAMENTO	Caaguazú		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	562 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	1.261,25 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Caaguazú		
HABITACIONES	44 (cuarenta y cuatro) oficinas		
COCINA	_____		
DATOS COMPLEMENTARIOS	13 (trece) sanitarios		

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 Inmueble Determinado Plurianual para *"Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú"* con ID Nº 434.046.

Asunción, 07 de agosto de 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Informe sobre justificación de la selección del inmueble – Fiscalía Zonal de Caaguazú

a) Individualización del inmueble

Dirección: Calles Avda. Gral. Bernardino Caballero y Avda. San Lorenzo
Ciudad: Caaguazú
Finca: 575
Cta. Cte. Ctral N°: 21-0064-01
Superficie del Terreno: 562 mts.2
Superficie Edificada: 1.261,25 mts. 2
Propietario: José Luis Unger Garcete

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 y para el público en general, precio razonable. Asimismo, cuenta con las siguientes dependencias:
Las oficinas están distribuidas de la siguiente manera:
(01) Recepción
(01) Sala de Guardia
(01) Oficina de Talento Humano
(01) Despacho Mesa de Entrada y Denuncias
(02) Secretaria Mesa de Entrada y Denuncias
(01) Área de Choferes
(01) Oficina de Asistencia a Victimas
(02) Secretaria de Asistencia a Victimas
(01) Despacho Medicina Forense
(02) Secretaria Medicina Forense
(07) Despacho del Agente Fiscal
(10) Secretaria de la Unidad Penal
(02) Secretaria de la Unidad Especializada Niñez y Adolescencia
(02) Secretaria de la Unidad Civil
(01) Administración
(01) Administración - Deposito de Insumos
(01) Despacho de la Fiscalía Adjunta
(01) Sala de Reuniones de la Fiscalía Adjunta
(01) Secretaria Fiscalía Adjunta
(02) Oficina de Mediación
(03) Sala de Resguardo
(13) Sanitarios

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diez y seis millones quinientos mil (Gs. 16.500.000.-) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Ciudad de Caaguazú). El costo total del presente contrato es de Gs. 396.000.000.- (Guaraníes: Trescientos noventa y seis millones) 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.

Ministerio Público
República del Paraguay
Administración Regional
Departamento V - Caaguazú

Lic. Angel Collante
Administrador Regional
Departamento V - Caaguazú

Gilda Villalba Tottil
Fiscal Adjunta

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° 0125562 de la Municipalidad de Caaguazú, correspondiente al pago del Impuesto Inmobiliario del año 2023.

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

El oferente, Sr. José Luis Unger Garcete, con RUC N° 3564686-1 firma la 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 presenta la Constancia N° 4558818 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

Fiscal Adjunta

Gilda Villalba Tott
Fiscal Adjunta

Ministerio Público
República del Paraguay
Administración Regional
Departamento V - Caaguazu

Administrador

Lic. Angel Collante
Administrador Regional
Departamento V - Caaguazú

Ministerio Público
Dirección De Centros Regionales.

MEMORANDUM DCR Nº 3051/2023.-

A : **Econ. Expidio Palacios** – ***Director***
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

DE: **Lic. Carlos A. Zarza Silva,** ***Director***
DIRECCION DE CENTROS REGIONALES

REF.: Remitir datos para inicio de llamado y creación de PAC Contrato de Alquiler

FECHA: 24 de julio del 2.023

Me dirijo a Ud. y por su intermedio a la Dirección de U.O.C., a fin de remitir los datos del propietario para inicio de llamado y creación de PAC plurianual, del contrato de **Locación de Inmueble para Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú,** según detalle:

Fecha de inicio: 16 de agosto de 2.023.-

Departamento V Caaguazú – Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú

Oferente	:	José Luis Unger Garcete
Cédula de Identidad	:	3.564.686
Dirección	:	Bernardino Caballero y Avda. San Lorenzo
Localidad	:	Fiscalía Zonal de Caaguazú
Vigencia del contrato:		24 meses (veinticuatro) Del 16/08/2023 al 15/08/2025
Precio mensual	:	Gs. 16.500.000.- (Guaraníes dieciséis millones quinientos mil),
Teléfono	:	0971 576 006
R.U.C.	:	3.564.686-1

Sin otro particular, lo saludo atentamente.

Adjunto: Copias y originales de documentos según detalle.-

DIRECCIÓN GRAL. DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
Nº de Documento: 5902
Fecha: 24 JUL 2023 Hora: 11:20
Recibido por: Alexander Villalba
Dirección Gral. de Administración y Finanzas
Ministerio Público
Firma: ..... Cant. de hojas: .....

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección General de Administración y Finanzas
UOC.
Para Proceso Administrativo Correspondiente
Para su Análisis e Informe
Conforme Disponibilidad
Conforme Reglamentaciones Vigente

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección de Centros Regionales

Lic. Carlos A. Zarza S.
Director de Centros Regionales
Ministerio Público

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Fecha: 25 / 07 / 2023 Hora: 08:29 hs
Recibido por: Oscar Arias
Firma:
Unidad Operativa de Contrataciones