Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 40/2023. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – para "Alquiler de locales nuevos para Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central" con ID Nº 431.604.

Dictamen U.O.C. N°: 40/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto los Memorando D.A. Nº 857/2023 de fecha 12 de mayo de 2023, Memorando CSBA Nº 185/2023; por el cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual para *"Alquiler de locales nuevos para Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central" con ID Nº 431.604.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a la unidad especializada y zonales de las ciudades de Luque e Itauguá; 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 los locales seleccionados para 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. Luego de la búsqueda de posibles locales, los seleccionados reúnen las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a la dependencia. Los locales se encuentran a 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; además se encuentran en el centro de la ciudad, accesibles a la ciudadanía en general. Las sedes preseleccionadas cuentan con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa en el informe de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquiler con ID Nº 431.604.

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*".

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

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

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 *Alquiler de locales nuevos para Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central* con ID Nº 431.604, está basado en los siguientes fundamentos:

1) <u>Fiscalía Zonal de Itauguá - ID Nº 431.604 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.</u>

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

En referencia al alquiler de la Fiscalía Zonal de Itauguá, inmueble ofrecido por el Sr. Alcides Concepción Romero Tottil, con RUC Nº 563084-3.

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Caballero Alvarez e/Defensores del Chaco
  Ciudad: Itauguá
  Matrícula: L06/30564
  Cta. Cte. Ctral: 27-0029-14
  Superficie: 667mts2, 0016cm2
  Superficie edificada: 447 mts2

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por año
Alquiler 2023	7	15.750.000	110.250.000
Alquiler 2024	12	15.750.000	189.000.000
Alquiler 2025	5	15.750.000	78.750.000
Total de meses	**24**	**MONTO TOTAL Gs.**	**378.000.000**

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

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.
El alquiler será por el plazo de 24 (veinticuatro) meses, desde el 1 de junio de 2023 hasta el 31 de mayo de 2025.
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 en relación a las características ofrecidas.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes quince millones setecientos cincuenta mil (Gs.15.750.000) 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 Itauguá). El costo total de la presente renovación es de guaraníes trescientos setenta y ocho millones (Gs.378.000.000) para el plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13° de la Resolución DNCP Nº 4441/21.
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° 0405862 de la Municipalidad de Itauguá, 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. Alcides Concepción Romero Tottil, con RUC N° 563084-3 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° 4414111 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
El inmueble es el único ofertado en la zona (Ciudad de Itauguá) 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.. 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:	Alcides Concepción	DIRECCIÓN:	Virgen del Rosario N° 1430
APELLIDOS:	Romero Tottil	TELÉFONO:	0294-20265
N° DE C.I.	563.084	OBSERVACIONES:	
RUC:	563084-3		
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	27-0029-14 (Matrícula L06/30564)		
DIRECCIÓN	Caballero Álvarez esquina Defensores del Chaco		
DISTRITO/LOCALIDAD	Itauguá		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	667 mts2, 0016cm²		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	447 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de la ciudad de Itauguá		
HABITACIONES	11 habitaciones, 6 salas, 2 salones		
COCINA	Cuenta con 6 cocinas		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

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

2) <u>Fiscalía Zonal de Luque Sede Central - ID Nº 431.604 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.</u>

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

En referencia al alquiler de la Fiscalía Zonal de Luque Sede Central, inmueble ofrecido por la Sra. Carmen Rojas González, con RUC Nº 625173-0.

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Claudio Arrúa y Simón Bolivar
  Ciudad: Luque
  Finca: 22668
  Cta. Cte. Ctral: 27-0561-01
  Superficie terreno: 392mts2, 28dm2
  Superficie edificada: 603 mts2

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por año
Alquiler 2023	7	28.500.000	199.500.000
Alquiler 2024	12	28.500.000	342.000.000
Alquiler 2025	5	28.500.000	142.500.000
Total de meses	**24**	**MONTO TOTAL Gs.**	**684.000.000**

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.
El alquiler será por el plazo de 24 (veinticuatro) meses, desde el 1 de junio de 2023 hasta el 31 de mayo de 2025.
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 en relación a las características ofrecidas.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veintiocho millones quinientos mil (Gs. 28.500.000) 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 Luque). El costo total de la presente renovación es de guaraníes seiscientos ochenta y cuatro millones (Gs. 684.000.000) para el plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13° de la Resolución DNCP Nº 4441/21.

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

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° 03-0065399 de la Municipalidad de Luque, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

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

La oferente, Sra. Carmen Rojas González, con RUC N° 625173-0 firmó 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 imprimió la Constancia N° 4413998 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
El inmueble es el único ofertado en la zona (Ciudad de Luque) 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. 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:	Carmen	DIRECCIÓN:	Artígas N° 1035
APELLIDOS:	Rojas González	TELÉFONO:	0982-699682
N° DE C.I.	625.173	OBSERVACIONES:	
RUC:	625173-0		
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	27-0561-01 (Finca 22668)		
DIRECCIÓN	Claudio Arrúa esquina Simón Bolivar		
DISTRITO/LOCALIDAD	Luque		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	392 mts2, 28dm²		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	603 mts²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de la ciudad de Luque		
HABITACIONES	18 habitaciones, 2 salones		
COCINA	Cuenta con 6 cocinas		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 Nº 2051/03 *"De Contrataciones Públicas"* y sus decretos reglamentarios.
Acerca de la relación costo-beneficio, respecto a la adquisición de inmuebles, 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 *"**Alquiler de locales nuevos para Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central**" con ID Nº 431.604.*

Asunción, 18 de Mayo de 2023.

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