Ministerio Público
**Unidad Operativa de Contratación**

*Ref. Dictamen U.O.C. N°: 112 /2022. Segunda Renovación de locación de inmuebles determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Sedes de la Fiscalía del Área Metropolitana" con ID Nº 354.913.*

**Dictamen U.O.C. N°: 112 /2022**
**Unidad Operativa de Contrataciones**
**Ministerio Público.**

Visto el Memorando D.A. N° 2609/2022 de fecha 07 de diciembre de 2022, de la Dirección Administrativa y Memorando CSBA Nº 604/2022 de fecha 07 de diciembre de 2022, por el cual solicita la Segunda Renovación de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Sedes de la Fiscalía del Área Metropolitana" con ID Nº 354.913.*

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 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 renovación de locación de inmueble impulsada 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 la Segunda Renovación de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Sedes de la Fiscalía del Área Metropolitana" con ID Nº 354.913*, está basado en los siguientes fundamentos:

Fernando Alberto Benítez Irala
Director
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

**1) <u>Fiscalía Zonal de Limpio Segunda Renovación de contrato de locación de inmueble – Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble</u>**

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

Oferente: José de la Cruz Jara Saccarello, con RUC N° 296152-0.
Dirección: San José N° 626
Ciudad: Limpio
Matricula N° 1508-L07
Cta.Cte.Ctral N°: 11-0103-11
Superficie: 600 m²

| Descripción | N° Contrato | ID N° | Período | Cantidad Meses | Monto Mensual | Monto Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Contrato Adjudicado | 24/2019 | 354.913 | 01 de enero 2019 al 31 de Diciembre 2020 | 24 | 15.500.000 | 372.000.000 |
| 1° Renovación | 01/2021 | 354.913 | 01 de Enero 2021 al 31 de Diciembre 2022 | 24 | 15.500.000 | 372.000.000 |
| 2° Renovación | ------ | 354.913 | 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre 2024 | 24 | 15.500.000 | 372.000.000 |

**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 con: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamientos, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.

**c) Análisis del valor del canon**

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes quince millones quinientos mil (Gs. 15.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Zonal de Limpio). El costo total de la segunda renovación es de guaraníes trescientos setenta y dos millones (Gs. 372.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, que establece el periodo máximo de cinco (5) años. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento de la adjudicación (Contrato N° 24/2019), tampoco así como en la Primera Renovación (Contrato N° 01/2021).

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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. Tampoco se observan anotaciones de medidas cautelares.

**e) Impuestos Municipales**

No se adeudan impuestos inmobiliarios ni tributos por el inmueble ofertado. Se observa el Comprobante de Ingreso N° 2022-1-1551293, de la Municipalidad de Limpio, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente el Sr. José de la Cruz Jara Saccarello con RUC N° 296152-0 tiene plena capacidad para contratar con el Estado, 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° 3797712 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registra datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

**Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 18 de la Resolución DNCP N° 4441/2021)**
**Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.**

Con la firma de los contratos de alquiler N° 24/2019 y N° 01/2021 entre el Ministerio Público (Locatario) y el Sr. José de la Cruz Jara Saccarello con RUC N° 296152-0, correspondiente al ID N° 354.913, no se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.
.

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

# ANEXO

# Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

| 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 Zonal de Limpio. 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 autorización de la 2da.renovación y firma del contrato de locación. | | | |
| **CARÁCTER DEL LOCADOR** | PROPIETARIO | | |
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| NOMBRE: | José de la Cruz | DEPARTAMENTO: | Capital |
| APELLIDOS: | Jara Saccarello | DISTRITO/LOCALIDAD: | Asunción |
| N° DE C.I. | 296152-0 | DIRECCIÓN: | General Santos N° 525 |
| TELEFONO: | 021-206779 | 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 | 27-2013-24 | | |
| DIRECCIÓN | San José N° 626 | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | Limpio | | |
| DEPARTAMENTO | Central | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE TERRENO | 600 mts2 | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN | 385 mts2 | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Fiscalía Zonal de Limpio | | |
| HABITACIONES | PB: Salón mas oficina, 1er Piso: dos salones dos oficinas, 2do Piso: Un salón | | |
| COCINA | Cuenta con kitchenette | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | Cuenta con electricidad de la Ande y agua corriente de la Junta de Saneamiento. | | |

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

**2) <u>Dirección de Asistencia a Victimas Segunda Renovación de contrato de locación de inmueble – Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble</u>**

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

Oferente: Genara Haydee Duarte Vda. de Aguadé, con RUC N° 77319-0.
Dirección: Herminio Giménez N° 3560 casi Solar Guaraní
Ciudad: Asunción
Distrito: San Roque
Finca N° 16.262
Cta.Cte.Ctral N°: 12-0821-16
Superficie: 779 m²; 13dm²

| Descripción | N° Contrato | ID N° | Período | Cantidad Meses | Monto Mensual | Monto Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Contrato Adjudicado | 28/2019 | 354.913 | 01 de enero 2019 al 31 de Diciembre 2020 | 24 | 9.000.000 | 216.000.000 |
| 1° Renovación | 02/2021 | 354.913 | 01 de Enero 2021 al 31 de Diciembre 2022 | 24 | 9.000.000 | 216.000.000 |
| 2° Renovación | ------ | 354.913 | 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre 2024 | 24 | 9.000.000 | 216.000.000 |

**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 con: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamientos, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.

**c) Análisis del valor del canon**

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes nueve millones (Gs. 9.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada. El costo total de la segunda renovación es de guaraníes doscientos dieciséis millones (Gs. 216.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, que establece el periodo máximo de cinco (5) años. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento de la adjudicación (Contrato N° 28/2019), tampoco así como en la Primera Renovación (Contrato N° 02/2021).

Luis Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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. Tampoco se observan anotaciones de medidas cautelares.

**e) Impuestos Municipales**

Se observa la Factura N° 42-1363359-3 y N° 42-1363379-1 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022 de la Municipalidad de Asunción.

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

El oferente la Sra. Genara Haydee Duarte Vda. de Aguadé con RUC N° 77319-0 tiene plena capacidad para contratar con el Estado, 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° 3798415 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registra datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

**Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 18 de la Resolución DNCP N° 4441/2021)**
**Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.**

Con la firma de los contratos de alquiler N° 28/2019 y N° 02/2021 entre el Ministerio Público (Locatario) y la Sra. Genara Haydee Duarte Vda. de Aguadé con RUC N° 77319-0, correspondiente al ID N° 354.913, no se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

.

# ANEXO

# Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

| 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 Dirección de Atención a Víctimas. 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 autorización de la 2da.renovación y firma del contrato de locación. | | | |
| **CARÁCTER DEL LOCADOR** | | USUFRUCTUARIA VITALICIA | |
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| NOMBRE: | Condominio Aguadé duarte | DEPARTAMENTO: | Capital |
| APELLIDOS: | | DISTRITO/LOCALIDAD: | Asunción |
| N° DE C.I. | 872165, 872164, 503116, 436233, 421599, 562174, 710945, 392211 | DIRECCIÓN: | República Argentina N° 1606 |
| TELEFONO: | 021-602369 | OBSERVACIÓN: | - |
| **DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021** | | | |
| NOMBRE: | Genara Haydee | DIRECCIÓN: | República Argentina N° 1606 |
| APELLIDOS: | Duarte Vda.de Aguadé | TELEFONO: | 021-602369 |
| N° DE C.I. | 77319 | PORCENTAJE DE COMISIÓN: | - |
| RUC: | 77319-0 | OBSERVACIONES: | - |
| **DATOS DEL INMUEBLE** | | | |
| CTA.CTE.CATASTRAL | 12-0821-16 | | |
| DIRECCIÓN | Herminio Giménez N° 3560 casi Solar Guaraní | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | San Roque, Asunción | | |
| DEPARTAMENTO | Capital | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE TERRENO | 779 mts2 13 dm2 | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN | 373 mts2 | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Dirección de Asistencia a Víctimas | | |
| HABITACIONES | 12 dependencias | | |
| COCINA | Cuenta con cocina | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | Cuenta con electricidad de la Ande y agua corriente de Essap. | | |

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

**3) <u>Unidad Especializada en Derechos Humanos Segunda Renovación de contrato de locación de inmueble – Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble</u>**

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

Oferente: Ricardo Antonio Javier Careaga Boggino, con RUC Nº 369125-0.
Dirección: Misioneros Redentoristas del Paraguay esq/17 Proyectadas
Ciudad: Asunción
Distrito: La Catedral
Matricula Nº 15459-U-A02
Cta.Cte.Ctral Nº: 11-612-08
Superficie: 360 m²

| Descripción | N° Contrato | ID Nº | Período | Cantidad Meses | Monto Mensual | Monto Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Contrato Adjudicado | 31/2019 | 354.913 | 01 de enero 2019 al 31 de Diciembre 2020 | 24 | 13.900.000 | 333.600.000 |
| 1º Renovación | 03/2021 | 354.913 | 01 de Enero 2021 al 31 de Diciembre 2022 | 24 | 13.900.000 | 333.600.000 |
| 2º Renovación | ------ | 354.913 | 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre 2024 | 24 | 13.900.000 | 333.600.000 |

**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 con: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamientos, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.

**c) Análisis del valor del canon**

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes trece millones novecientos mil (Gs. 13.900.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada. El costo total de la segunda renovación es de guaraníes trescientos treinta y tres millones seiscientos mil (Gs. 333.600.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, que establece el periodo máximo de cinco (5) años. . Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento de la adjudicación (Contrato N° 31/2019), tampoco así como en la Primera Renovación (Contrato N° 03/2021).



Ing. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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. Tampoco se observan anotaciones de medidas cautelares.

**e) Impuestos Municipales**

No se adeudan impuestos inmobiliarios ni tributos por el inmueble ofertado. Se observan las Factura N° 42-0961218-6; N° 42-0961230-8; N° 42-0961242-1 y N° 42-0961254-4, de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente el Sr. Ricardo Antonio Javier Careaga Boggino, con RUC Nº 369125-0 tiene plena capacidad para contratar con el Estado, 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° 3799104 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registra datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

**Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 18 de la Resolución DNCP N° 4441/2021)**
**Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.**

Con la firma de los contratos de alquiler N° 31/2019 y N° 01/2021 entre el Ministerio Público (Locatario) y el Sr. Ricardo Antonio Javier Careaga Boggino, con RUC Nº 369125-0, correspondiente al ID N° 354.913, no se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

.

Abg. Fernando A. Berto Benítez Irala
Dir. Prof. Jurídico
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

# ANEXO

# Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

| 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 Unidad Especializada en D.D.H.H.. 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 autorización de la 2da.renovación y firma del contrato de locación. | | | |
| **CARÁCTER DEL LOCADOR** | PROPIETARIO | | |
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| NOMBRE: | Ricardo Antonio | DEPARTAMENTO: | Capital |
| APELLIDOS: | Careaga Boggino | DISTRITO/LOCALIDAD: | Asunción |
| N° DE C.I. | 369125-0 | DIRECCIÓN: | Milano N° 1926 |
| TELEFONO: | 021-425184 | 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 | 11-612-08 | | |
| DIRECCIÓN | Misioneros Redentoristas del Paraguay esquina 17 Proyectadas | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | La Catedral, Asunción | | |
| DEPARTAMENTO | Capital | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE TERRENO | 360 mts2 | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN | 580 mts2 | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Unidad Especializada en D.D.H.H. | | |
| HABITACIONES | 12 dependencias | | |
| COCINA | Cuenta con cocina | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | Cuenta con electricidad de la Ande y agua corriente de Essap. | | |

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

**4) <u>Taller del Ministerio Público Segunda Renovación de contrato de locación de inmueble – Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble</u>**

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

Oferente: Condominio Claudia Inés Sánchez Bazás y Otras, con RUC Nº 80035689-6.
Dirección: Chile N° 776 e/Humaitá y Eduardo Víctor Haedo
Ciudad: Asunción
Distrito: Catedral
Finca Nº 2101 Matricula N° UA02-5057
Cta.Cte.Ctral Nº: 11-0061-06
Superficie: 375,5650 m²

| Descripción | N° Contrato | ID Nº | Período | Cantidad Meses | Monto Mensual | Monto Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Contrato Adjudicado | 32/2019 | 354.913 | 01 de enero 2019 al 31 de Diciembre 2020 | 24 | 5.500.000 | 132.000.000 |
| 1º Renovación | 04/2021 | 354.913 | 01 de Enero 2021 al 31 de Diciembre 2022 | 24 | 5.500.000 | 132.000.000 |
| 2º Renovación | ------ | 354.913 | 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre 2024 | 24 | 5.500.000 | 132.000.000 |

**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 con: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamientos, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.

**c) Análisis del valor del canon**

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes cinco millones quinientos mil (Gs. 5.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada. El costo total de la segunda renovación es de guaraníes ciento treinta y dos millones (Gs. 132.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, que establece el periodo máximo de cinco (5) años. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento de la adjudicación (Contrato N° 32/2019), tampoco así como en la Primera Renovación (Contrato N° 04/2021).



Abg. Fernando Antonio Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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. Tampoco se observan anotaciones de medidas cautelares.

**e) Impuestos Municipales**

No se adeudan impuestos inmobiliarios ni tributos por el inmueble ofertado. Se observan las Factura N° 42-0948675-0; N° 42-0948676-7; N° 42-0948677-4 y N° 42-0948678-1, de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El Condominio Claudia Inés Sánchez Bazás y Otras, con RUC Nº 80035689-6 tiene plena capacidad para contratar con el Estado, 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 las Constancias N° 3799261; N° 3799266 y N° 3799267 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que los integrantes del Condominio Claudia Inés Sánchez Bazás y Otras, no registran datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

**Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 18 de la Resolución DNCP N° 4441/2021)**
**Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.**

Con la firma de los contratos de alquiler N° 32/2019 y N° 04/2021 entre el Ministerio Público (Locatario) y el Condominio Claudia Inés Sánchez Bazás y Otras, correspondiente al ID N° 354.913, no se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

.

Abog. Fernando Alberto Benítez Iralá
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

# ANEXO

# Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

| 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 taller 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 autorización de la 2da.renovación y firma del contrato de locación. | | | |
| **CARÁCTER DEL LOCADOR** | | PROPIETARIO | |
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| NOMBRE: | Claudia Inés / Natalia Cristina / Loris Gabriela | DEPARTAMENTO: | Capital |
| APELLIDOS: | Sánchez Bazás | DISTRITO/LOCALIDAD: | Asunción |
| N° DE C.I. | 1215770 / 1215771 / 1215772 | DIRECCIÓN: | Presidente Franco N° 723 |
| TELEFONO: | 021-448126 | OBSERVACIÓN: | - |
| **DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021** | | | |
| NOMBRE: | Condominio Claudia | DIRECCIÓN: | Capital |
| APELLIDOS: | Sánchez Bazás y Otras | TELEFONO: | Asunción |
| N° DE C.I. | 80035689-6 | PORCENTAJE DE COMISIÓN: | Presidente Franco N° 723 |
| RUC: | | OBSERVACIONES: | - |
| **DATOS DEL INMUEBLE** | | | |
| CTA.CTE.CATASTRAL | 11-0061-06 | | |
| DIRECCIÓN | Chile N° 776 | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | La Catedral, Asunción | | |
| DEPARTAMENTO | Capital | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE TERRENO | 375 mts2 | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN | 375 mts2 | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Taller | | |
| HABITACIONES | Galpón con una oficina | | |
| COCINA | No | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | Cuenta con electricidad de la Ande y agua corriente de Essap. | | |

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

**5) <u>Fiscalía Zonal de Lambaré Segunda Renovación de contrato de locación de inmueble – Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble</u>**

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

Oferente: Josefina Gilardoni de Scavone, con RUC N° 487967-8.
Dirección: Avda. Bruno Guggiari casi Las Palmas
Ciudad: Lambaré
Finca N° 3473
Cta.Cte.Ctral N°: 13-0226-02
Superficie: 603,42 m²

| Descripción | N° Contrato | ID N° | Período | Cantidad Meses | Monto Mensual | Monto Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Contrato Adjudicado | 35/2019 | 354.913 | 01 de enero 2019 al 31 de Diciembre 2020 | 24 | 25.000.000 | 600.000.000 |
| 1° Renovación | 05/2021 | 354.913 | 01 de Enero 2021 al 31 de Diciembre 2022 | 24 | 25.000.000 | 600.000.000 |
| 2° Renovación | ------ | 354.913 | 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre 2024 | 24 | 25.000.000 | 600.000.000 |

**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 con: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamientos, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.

**c) Análisis del valor del canon**

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veinticinco millones (Gs. 25.00.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Zonal de Lambaré). El costo total de la segunda renovación es de guaraníes seiscientos millones (Gs. 600.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021, que establece el periodo máximo de cinco (5) años. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento de la adjudicación (Contrato N° 35/2019), tampoco así como en la Primera Renovación (Contrato N° 05/2021).
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.

**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 el Comprobante de Ingreso N° C-111202 de la Municipalidad de Lambaré, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente la Sra. Josefina Gilardoni de Scavone, con RUC Nº 487967-8 tiene plena capacidad para contratar con el Estado, 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° 3847895 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registra datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP).

**Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 18 de la Resolución DNCP N° 4441/2021)**
**Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.**

Con la firma de los contratos de alquiler N° 35/2019 y N° 05/2021 entre el Ministerio Público (Locatario) y la Sra. Josefina Gilardoni de Scavone, con RUC Nº 487967-8, correspondiente al ID N° 354.913, no se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

.

Abg. Fe[illegible] Centurión Irala
Director de Integridad
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

# ANEXO

# Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

| 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 Zonal de Lambaré. 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 autorización de la 2da.renovación y firma del contrato de locación. | | | |
| **CARÁCTER DEL LOCADOR** | | PROPIETARIO | |
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| NOMBRE: | Josefina Elizabeth | DEPARTAMENTO: | Central |
| APELLIDOS: | Gilardoni de Scavone | DISTRITO/LOCALIDAD: | Lambaré |
| N° DE C.I. | 487.97 | DIRECCIÓN: | Felicidad N° 388 |
| TELEFONO: | 021-334590 | 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 | 13-0226-02 | | |
| DIRECCIÓN | Avda.Bruno Guggiari casi Las Palmas | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | Lambaré | | |
| DEPARTAMENTO | Central | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE TERRENO | 603,42 mts2 | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN | 805 mts2 | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Fiscalía Zonal de Lambaré | | |
| HABITACIONES | 18 oficinas mas 5 salones | | |
| COCINA | Cuenta con dos cocinas | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | Cuenta con electricidad de la Ande y agua corriente de Essap. | | |

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

Conforme a la previsión legal del artículo 47 de la Ley Nº 2051 que establece que las renovaciones de locaciones podrán celebrarse hasta por un máximo de 2 (dos) periodos consecutivos, se advierte que según el Memorando D.A. Nº 2609/2022 y Memorando CSBA Nº 604/2022, corresponde a la Segunda renovación contractual, con lo que se constata el cumplimiento de la citada normativa legal en lo que se refiere al límite legal.

**CONCLUSIÓN:** Sobre la base de la justificación realizada precedentemente y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen favorable, para la realización de la Segunda Renovación del Procedimiento de locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Sedes de la Fiscalía del Área Metropolitana" con ID Nº 354.913.*

Asunción, 14 de diciembre de 2022.

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