Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 89 /2021. Primera Renovación de locación de inmuebles determinado - Plurianual para "Alquiler de local nuevo para Fiscalía Zonal de Villeta" con ID Nº 370.811.

Dictamen U.O.C. N°: 89 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando D.A. N° 2940/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021, de la Dirección Administrativa y Memorando CSBA Nº 546/2021, por la cual solicita el inicio de la Primera Renovación de Locación de Inmuebles Determinado - Plurianual para "*Alquiler de local nuevo para Fiscalía Zonal de Villeta*" con ID Nº 370.811.

Que, se ha realizado búsqueda de posible local que reúna las características necesarias como cantidad de habitaciones suficientes para albergar con comodidad a las distintas oficinas y así también para el resguardo; ubicación del local a distancia prudencial de la Comisaría local y juzgado de la zona que permitirá rapidez y economía en el desplazamiento hasta los mismos; ubicación en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; y que el local cuente con los servicios básicos indispensables (luz, agua, teléfono), según informe de Justificación de la Dirección Administrativa.

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...*" .

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

El Artículo 321 del Anexo A del Decreto Reglamentario Nº 4780/2021 dispone; "*la suscripción de los contratos y órdenes de compra bajo estas condiciones, estará sujeta a la obtención del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria, esta exigencia no regirá para los contratos de locación o renovación de locación de bienes inmuebles, las cuales serán realizadas bajo estricta responsabilidad de la Contratante*".

Que, la Resolución DNCP Nº 2113/2021 "Por la cual se reglamenta el proceso y Renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el Articulo 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018.

Que la solicitud para la Primera Renovación de Alquiler de local nuevo para Fiscalía Zonal de Villeta con ID Nº 370.811, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía Zonal de Villeta - ID N° 370.811 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Avda. Mcal. López Nº 1171
Ciudad: Villeta
Finca o Matrícula: 7620
Cta. Cte. Ctral. o Padrón Nº: 27-0671-16
Superficie: 560 m²

1º. Renovación

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año:2022	12	8.000.000	96.000.000
Alquiler Año:2023	12	8.000.000	96.000.000
Alquiler Año:2024	1	8.000.000	8.000.000
Total Meses:	25	**MONTO TOTAL Gs.**	**200.000.000**

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, 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 ocho millones (Gs. 8.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Zonal de Villeta). El costo total de la presente renovación es de guaraníes doscientos millones (Gs. 200.000.000) por un plazo de 25 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 12 de la Resolución DNCP N° 2113/2021. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento nuevo (Contrato N° 54/2019).

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.

Descripción	N° Contrato	ID N°	Período	Monto Mensual	Monto Total
Adjudicación	54/2019	370.811	01/12/2019 hasta 31/12/2021	8.000.000	200.000.000
1° Renovación	--------	370.811	01/01/2022 hasta 31/01/2024	8.000.000	200.000.000

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.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia del Comprobante de ingreso N° 001-001-263908 de la Municipalidad de Villeta, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

El oferente Cristino Luis García Ocampos, con RUC N° 798441-3 presenta 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° 2145918 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registran datos en el SINARH.

g) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos ante la Contraloría General de la República

El oferente presenta constancia de haber entregado la DJBR N° 11600 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 15 de la Resolución DNCP N° 2113/2021)
Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.

Con la firma del contrato de alquiler N° 54/2019 entre el Ministerio Público (Locatario) y el oferente Cristino Luis García Ocampos, con RUC N° 798441-3, correspondiente al ID N° 370.811 no se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Cristino Luis	DEPARTAMENTO:	Central
APELLIDOS:	García Ocampos	DISTRITO/LOCALIDAD:	Villeta
N° DE C.I.	702.570	DIRECCIÓN:	Cerro León N° 827 casi Mcal.López
TELEFONO:	0981-417703	OBSERVACIÓN:	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELEFONO:	
RUC:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	27-0671-16		
DIRECCIÓN:	Mariscal López N° 1171		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Villeta		
DEPARTAMENTO:	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	560 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	420mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Fiscalía Zonal de la ciudad de Villeta		
HABITACIONES:	1 salón con oficina en planta baja, cuatro ambientes en planta alta		
COCINA:	Cuenta con una cocina en la planta alta		
SERVICIOS BÁSICOS:	Cuenta con electricidad, agua corriente de la junta de saneamiento.		

Abg. Fernando Alberto 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 DA Nº 2940/2021 de la Dirección Administrativa corresponde a la primera 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 del Procedimiento de la Primera Renovación de locación de Inmuebles Determinado - Plurianual para "*Alquiler de local nuevo para Fiscalía Zonal de Villeta" con ID Nº 370.811.*

Asunción, 15 de diciembre de 2021.

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