Ref. Dictamen U.O.C. N°: 63/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Alquiler de locales nuevos para "Sedes de la Unidad de Ejecución Penal y Fiscalía Zonal de Villa Elisa" con ID Nº 432.817.

Dictamen U.O.C. N°: 63/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando D.A. N° 1155/2023 de fecha 20 de junio de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Unidad de Ejecución Penal y Fiscalía Zonal de Villa Elisa"* con ID Nº 432.817.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a las Sedes de la Unidad de Ejecución Penal y Fiscalía Zonal de Villa Elisa; como así también a la sociedad en general. 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 las opciones, las cuales más abajo se detallan, son las mejores ofertas, tanto a nivel de precio como de infraestructura edilicia ofrecida, en esa misma dirección, podemos colegir con respecto a las ubicaciones de las sedes.

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 las dependencias. Los locales se encuentran a una distancia prudencial de la comisaría local y juzgados de la zona; de fácil acceso por vía vehicular y peatonal; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio, 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 los informes de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquileres de locales nuevos para *"Sedes de la Unidad de Ejecución Penal y Fiscalía Zonal de Villa Elisa"* con ID Nº 432.817.

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

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 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 Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Unidad de Ejecución Penal y Fiscalía Zonal de Villa Elisa"* con ID Nº 432.817, está basado en los siguientes fundamentos:

1- Unidad de Ejecución Penal - 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 Unidad de Ejecución Penal, inmueble propiedad de la Sra. Concepción Gladys Ibarrola, con RUC Nº 574667-1.

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Perú N° 1953 casi Tte. Garay
Ciudad: Asunción
Lote N° 10 y 11 de la Manzana H
Matricula N° 21329
Cta. Cte. Ctral N° 12-0254-08
Superficie: 800 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por año
Alquiler 2023	6	16.000.000	96.000.000
Alquiler 2024	12	16.000.000	192.000.000
Alquiler 2025	6	16.000.000	96.000.000
Total de meses	**24**	**MONTO TOTAL Gs.**	**384.000.000**

b) Justificación

El inmueble es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal por la Avda. Félix Bogado. Además cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura

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

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 julio de 2023 hasta el 30 de junio 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 dieciséis millones (Gs. 16.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Unidad de Ejecución Penal). El costo total de la presente contratación es de guaraníes trescientos ochenta y cuatro millones (Gs. 384.000.000) por el plazo de 24 (veinticuatro) 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.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la Factura N° 43-0450313-0 de la Municipalidad de Asunción, 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. Concepción Gladys Ibarrola, con RUC N° 574667-1 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° 4526712 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.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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 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:	Concepción Gladys	DIRECCIÓN:	15 de Agosto N° 218 c/ Pte. Franco – Piso 4 Dpto 6
APELLIDOS:	Ibarrola de Torres	TELÉFONO:	021-493643
N° DE C.I.	574667	OBSERVACIONES:	-
RUC:	574667-1		
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	12-0254-08 (Matricula N° 21329)		
DIRECCIÓN	Perú N° 1953 casi Tte. Garay		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Roque – Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	800 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	663 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad de Ejecución Penal		
HABITACIONES	8 Planta baja y 8 en planta alta		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad, agua corriente y línea telefónica		

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

2- Fiscalía Zonal de Villa Elisa - 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 Villa Elisa, propiedad de la firma Velcar S.A., con RUC Nº 80016370-2.

El local está identificado de la sgte. forma:
Dirección: Tte. Américo Pico N° 2840 casi Avda. Von Polesky
Ciudad: Villa Elisa
Lote N° 5, 6 y 7 de la Manzana II
Finca: 9356
Cta. Cte. Ctral N°: 27-632-05/06/07
Superficie: 1.044 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por año
Alquiler 2023	6	20.000.000	120.000.000
Alquiler 2024	12	20.000.000	240.000.000
Alquiler 2025	6	20.000.000	120.000.000
Total de meses	**24**	**MONTO TOTAL Gs.**	**480.000.000**

b) Justificación

El inmueble está ubicado en zona céntrica, cercano a la comisaría y al juzgado, y es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal por las avenidas. Además 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 julio de 2023 hasta el 30 de junio 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 veinte millones (Gs. 20.000.000) 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 Villa Elisa). El costo total de la presente contratación es de guaraníes cuatrocientos ochenta millones (Gs. 480.000.000) por el plazo de 24 (veinticuatro) 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 de los Comprobantes de Ingreso N° 0372211, N° 0372212 y N° 0372213 de la Municipalidad de Villa Elisa, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

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

El oferente, Velcar S.A., con RUC N° 80016370-2, representada por la Sra. María Emilia Ruiz Díaz Calderini, con cédula de identidad N° 3.200.526 y la Sra. Cecilia María Rivelli Barbosa, con cédula de identidad N° 1.262.379, firmaron 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° 4531377 de la Sra. María Emilia Ruiz Díaz Calderini y la Constancia N° 4540537 de la Sra. Cecilia María Rivelli Barbosa, de la Secretaría de la Función Pública donde consta que no figuran con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

También se imprimieron a los demás miembros del Directorio la Constancia N° 4531411 del Sr. Juan Roberto Ibarra Ortigoza y la Constancia N° 4531422 de la Sra. Magdalena Silvia Emilia Calderini de Ruíz Díaz, de la Secretaría de la Función Pública 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 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 Villa Elisa) 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:	Velcar S.A.	DIRECCIÓN:	Tte. Américo Pico N° 2840 casi Avda. Von Polesky
APELLIDOS:	-	TELÉFONO:	021-491426
N° DE C.I.	-	OBSERVACIONES:	-
RUC:	80016370-2		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	María Emilia/Cecilia María	DIRECCIÓN:	14 de Mayo N° 927 c/ Piribebuy
APELLIDOS:	Ruíz Díaz Calderini/Rivelli Barbosa	TELEFONO:	0981-843595
N° DE C.I.	3200526/1262379	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	3200526-1/1262379-2	OBSERVACIONES:	Presidente y Vicepresidente de la Sociedad
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL	27-632-05/06/07 (Finca N° 9356)		
DIRECCIÓN	Tte. Américo Pico N° 2840 casi Avda. Von Polesky		
DISTRITO/LOCALIDAD	Villa Elisa		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	1044 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	718 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Villa Elisa		
HABITACIONES	20 oficinas, sala de espera y recepción		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad, agua corriente y dos líneas telefónicas.		

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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 del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley N° 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 de los inmuebles y la adjudicaciones respectivas en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Unidad de Ejecución Penal y Fiscalía Zonal de Villa Elisa"* con ID N° 432.817.

Asunción, 22 de junio de 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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