Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 118 /2022. Locación de Inmuebles determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Sede de la Fiscalía Zonal de Quiindy" con ID Nº 422.119.

Dictamen U.O.C. N°: 118 /2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DCR N° 3864/2022 de 28 de noviembre de 2022, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "*Sede de la Fiscalía Zonal de Quiindy" con ID Nº 422.119.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la fiscalía Regional 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 Alquiler de Inmueble para Sede de la Fiscalía Zonal de Quiindy.

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

Unidad Operativa de Contrataciones Ministerio Público

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 de llamado de Alquiler de local para Sede de la Fiscalía Zonal de Quiindy con ID Nº 422.119, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía Zonal de Quiindy – Dpto. IX – Paraguarí - ID N° 422.119 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Tte. Recalde casi Bernardino Caballero
Ciudad: Quiindy
Finca o Matrícula: 880 Bloque A
Cte. Ctral. o Padrón Nº: 25-0039-01
Finca o Matrícula: 4525 Bloque B
Cte. Ctral. o Padrón Nº: 25-0039-11
Superficie: 1.164 m²

b) Justificación

El presente inmueble ofertado en la zona cuenta con el espacio 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) Mesa de Entrada – Oficina de Denuncias Penales
(01) Despacho del Agente Fiscal Unidad Penal N° 1
(02) Secretaria de la Unidad Penal N° 1
(01) Secretaria de la Unidad Especializada de lucha contra el Abigeato
(01) Despacho de la Agente Fiscal Unidad Penal N° 2
(02) Secretaria de la Unidad Penal N° 2
(01) Administración
(01) Talentos Humanos
(01) Documentologia
(04) Sanitarios

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

c) Análisis del valor del canon

El costo del arrendamiento mensual más conveniente obtenido de la Carta Oferta del Sr. Víctor Manuel Méreles Gavilán, es de guaraníes doce millones (Gs. 12.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Ciudad de Quiindy). El costo total del presente contrato es de guaraníes trescientos millones (Gs. 300.000.000), por un plazo de 24 (veinticuatro) meses más una garantía de doce millones (Gs. 12.000.000). 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.
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° 0222975 y 0222978 de la Municipalidad de Quiindy, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente, Sr. Víctor Manuel Méreles Gavilán, con RUC N° 3680656-0 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 las Constancias N° 3492242, 3482416, 3489475, 3492290 de la Secretaría de la Función Pública donde constan que los integrantes del Condominio no figuran con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH), excepto la Constancia N° 3492218 a nombre de la Sra. Elvira de las Nieves Méreles Gavilán, que sí figura con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH).
Con referencia a la Sra. **Elvira de las Nieves Méreles Gavilán**, según datos del SINARH, figura como Docente Técnico II - Profesor MJ III (Cargo permanente) en el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC). Ante esta situación, se hace preciso tomar en consideración los siguientes términos de las leyes que competen a este caso particular: Primeramente, corresponde traer a colación a lo dispuesto en el Art. 2 de la Ley 1.626/00 *De la Función Pública,* que establece cuanto sigue: ***"...Aún cuando cumplan una función pública, se exceptúan expresamente de lo establecido en el artículo anterior a: ...f) los docentes*** *de la Universidad Nacional* ***y de las Instituciones*** *oficiales de educación primaria, secundaria* ***y técnica;..."***. De lo expuesto en el citado artículo surge que la Ley de la Función Pública excluye de su ámbito de aplicación (y por tanto de sus prohibiciones) a las personas mencionadas en el mismo; inclusive, siguiendo con el análisis del Art. 40 corresponde finalmente traer a colación, lo expuesto en el ***inciso l)*** que dice: ***"...las demás personas físicas o jurídicas que por cualquier causa se encuentren impedidas***

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Dirección Interina
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

para ello por disposición judicial o de la Ley…", por lo cual debemos remitirnos a la Ley Nº 17.251/01 que establece el Estatuto del Docente, el cual constituye la normativa aplicable al ejercicio de la profesión de educador en los niveles de educación inicial, escolar básica y media del Sistema Educativo Nacional, que se ejerza en establecimientos, centros o instituciones educativas públicas o privadas; y decir que de la verificación del citado documento, podemos comprobar que no existe disposición legal alguna que específicamente restrinja al personal docente en actividad, el derecho a presentar ofertas en procedimientos de Contratación Pública regidos por la Ley 2.051/03, por tal razón, consideramos que las prohibiciones y limitaciones establecidas en el Art. 40 de la Ley 2.051/03, no serían aplicables a los docentes.

Abog. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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 Quiindy 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 Quiindy - Paraguarí. Al respecto se analizaron 3 (tres) ofertas de locación, 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: CONDOMINO - APODERADO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Víctor Manuel/ Pacían David / Elvira de las Nieves/ Hugo Milciades/Ilde Federico	DIRECCION:	Olegario Víctor Andrade N° 3053 c/Concejal Vargas
APELLIDOS:	Méreles Gavilán	TELEFONO:	0971-308173
N° de C.I.:	3680656/2082046/3218996/ 3436887/3680657	OBSERVACIÓN:	-
R.U.C.:	-	_____	_____
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	Víctor Manuel	DIRECCIÓN	Olegario Víctor Andrade N° 3053 c/Concejal Vargas
APELLIDOS:	Méreles Gavilán	TELEFONO	0971-308173
N° de C.I.:	3.680.656	PORCENTAJE DE COMISIÓN	---
R.U.C.:	3680656-0	OBSERVACIÓN:	---
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	25-0039-01/ 25-0039-11		
DIRECCIÓN	Tte. Recalde c/Bernardino Caballero		
DISTRITO/LOCALIDAD	Quiindy		
DEPARTAMENTO	Paraguarí		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	1.164 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	480 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Quiindy		
HABITACIONES	11(once) oficinas distribuidos en bloques		
COCINA	-----		
DATOS COMPLEMENTARIOS	4 (cuatro) sanitarios		

Abg. Fernando Alberto Benítez Ibarra
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contrataciones

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 Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Sede de la Fiscalía Zonal de Quiindy" con ID Nº 422.119.*

Asunción, 22 de Diciembre de 2022.

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