Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 10 /2022. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Alquiler de local nuevo para Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico" con ID Nº 406.026.

Dictamen U.O.C. N°: 10 /2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto el Memorando D.A. Nº 79/2022 de fecha 19 de enero de 2022 y Memorando CSBA Nº 004/2022; por el cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Alquiler de local nuevo para Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico" con ID Nº 406.026.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a las unidades zonales, barriales y Unidades Especializadas 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 juzgados 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 Administrativa, para el inicio del llamado para Alquiler de local nuevo para Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico.

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*".

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

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 el inicio del llamado de Alquiler de local nuevo para Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico con ID Nº 406.026, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico - ID N° 406.026 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler nuevo Plurianual – Ad Referéndum para la Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico, inmueble ofrecido por la Sra. Nora Esther Baumann de Andrada, con RUC Nº 401946-6.

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Dr. Eligio Ayala Nº 1016 esquina Estados Unidos
  Ciudad: Asunción
  Distrito: San Roque
  Finca o Matrícula Nº: 3866
  Cta.Cte.Ctral. o Padrón Nº: 12-0019-17
  Superficie: 505,3703 m²
  Superficie edificada: 1306,31m²

Abg. Reinaldo Alberto Benitez Ayala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2022	11	49.500.000	544.500.000
Garantía Año: 2022	1	49.500.000	49.500.000
Alquiler Año: 2023	12	49.500.000	594.000.000
Alquiler Año: 2024	12	49.500.000	594.000.000
Alquiler Año: 2025	1	49.500.000	49.500.000
Total de Meses	36	**MONTO TOTAL Gs.**	**1.831.500.000**

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, 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 cuarenta y nueve millones quinientos mil (Gs.49.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico). El costo total de la contratación es de guaraníes mil ochocientos treinta y un millones quinientos mil (Gs.1.831.500.000) por el plazo de 36 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021. La contratación incluye el pago de un (1) mes de garantía por guaraníes cuarenta y nueve millones quinientos mil (Gs. 49.500.000)
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 la existencia de la Factura Nº 41-0463446-9 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

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

La oferente tiene plena capacidad para contratar con el Estado. La Sra. Nora Esther Baumann de Andrada, con RUC N° 401946-6 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° 2475190 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registra 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 Nº 5006 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

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

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

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 la lucha contra el Narcotráfico. 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 adjudicación y firma del contrato de locación.			
CARÁCTER DEL LOCADOR		PROPIETARIO	
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	Nora Esther	DEPARTAMENTO:	Capital
APELLIDOS:	Baumann de Andrada	DISTRITO/LOCALIDAD:	Mariscal López / Asunción
N° DE C.I.	401.946	DIRECCIÓN:	Tte.Jara Mendez N° 540
TELEFONO:	021-211641	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	12-0019-17		
DIRECCIÓN	Dr.Eligio Ayala esquina Estados Unidos		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Roque / Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	505,3703 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	1306,31 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico		
HABITACIONES	23 oficinas con baño propio más tres salones. Estacionamiento en subsuelo.		
COCINA	Cuenta con kitchenette		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente de la Essap.		

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

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 *"Alquiler de local nuevo para Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico" con ID Nº 406.026.*

Asunción, 24 de enero de 2022.

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