Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 43/2023. Locación de Inmuebles determinado Plurianual para "Sede de la Fiscalía Regional de Paraguarí" con ID Nº 431.638.

Dictamen U.O.C. N°: 43/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DCR N° 1548/2023 de 16 de mayo de 2023, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – *"Sede de la Fiscalía Regional de Paraguarí" con ID Nº 431.638.*

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 Regional de Paraguari.

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

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

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 Regional de Paraguarí con ID Nº 431.638, está basado en los siguientes fundamentos:

Fiscalía Regional de Paraguari - ID N° 431.638 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Tujutí y Humaitá.- Barrio Nacional.
Ciudad: Paraguarí.
Matrícula Nº: JO1/2087
Cta. Cte. Ctral Nº: 25-0120-02
Superficie: 1000 mts.2
Propietario: Víctor Benítez.

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, 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:

Planta Baja:
- Recepción: 1 (un) salón grande (Dividido con mamparas en donde se encuentran 2(dos) oficinas de Denuncias Penales y 1(una) oficina de Talento Human).
- Atención a Víctimas: 3 oficinas de las cuales dos tienen baño privado, y una de las tres fue creada mediante división con mamparas en la sala de espera.
- Unidad Nº I: 2 (dos) secretarías con 1(un) despacho Fiscal los tres con baños privados.
- Unidad Nº II: 2 (dos) secretarías con 1(un) despacho Fiscal los tres con baños privados.
- 2 (dos) Baños sexados para todo público.

Planta Alta.
- Unidad Civil: 1(Una) Secretaria y 1 (Un) despacho Fiscal, ambos con baños privados.
- Unidad Nº III: 2 (dos) secretarías y 1(un) despacho Fiscal, los tres con baños privados.
- Adjunta: 2 (dos) seretarias y 1(un) despacho Fiscal, los tres con baños privados.
- Administración: 2 (dos) Oficinas con baños privados.
- Medicina Legal: Una oficina creada en el pasillo con mamparas.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes 12.000.000. (Guaraníes doce millones) 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 Paraguarí). El costo total del presente contrato es de Gs. 288.000.000 (Guaraníes doscientos ochenta y ocho millones) para el plazo de 24 meses. 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° 0045317 de la Municipalidad de Paraguarí, correspondiente al pago del Impuesto Inmobiliario del año 2023.

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

El oferente, Sr Víctor Benitez, con RUC N° 1434895-0 firma la Declaración Jurada de no encontrarse comprendida 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 presenta la Constancia N° 4388566 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

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

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 Paraguarí 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 Regional, 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: PROPIETARIO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Víctor Manuel	DIRECCION:	Cristóbal Colón Nro. 858 c/ Rca. Argentina
APELLIDOS:	Benítez Camarasa	TELEFONO:	0981 117 072
N° de C.I.:	1.434.895	OBSERVACIÓN:	_____
R.U.C.:	1.434.895-0	_____	_____
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	____	DIRECCIÓN	____
APELLIDOS:	____	TELEFONO	____
N° de C.I.:	____	PORCENTAJE DE COMISIÓN	____
R.U.C.:	____	OBSERVACIÓN:	____
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	25-0120-02		
DIRECCIÓN	Tujutí y Humaitá		
DISTRITO/LOCALIDAD	Paraguarí		
DEPARTAMENTO	Paraguarí		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	1.000 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	P.B. y P.A. (400 m² respectivamente)		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Regional		
HABITACIONES	18 espacios monoambientes de 3.4 x 7 mts. Cada uno con un baño privado y ventiladores		
COCINA			
DATOS COMPLEMENTARIOS	Amplio salón de recepción y sala de espera con dos baños sexados en áreas comunes		

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 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 para *"Sede de la Fiscalía Regional de Paraguarí"* con ID Nº 431.638

Asunción, 30 de mayo de 2023.

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