Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 119/2022. Locación de Inmueble Determinado – Ad Referéndum para "Alquiler nuevo para Fiscalía de Delitos Económicos" con ID Nº 422.553.

Dictamen U.O.C. N°: 119/2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto los Memorando D.A. Nº 2731/2022 de fecha 20 de diciembre, Memorando CSBA Nº 666/2022; por el cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado - Ad Referéndum para *"Alquiler nuevo para Fiscalía de Delitos Económicos" con ID Nº 422.553.*

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 la ciudadanía; la sede preseleccionada cuenta con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa el informe de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquiler nuevo para Fiscalía de Delitos Económicos con ID Nº 422.553.

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. Fernando 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 potenciales oferentes 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 Alquiler nuevo para Fiscalía de Delitos Económicos con ID Nº 422.553, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía de Delitos Económicos - 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 Fiscalía de Delitos Económicos, inmueble propiedad del Condominio María Hortencia Ojeda y Otros, con RUC Nº 80019050-5. El Condominio es el locador del inmueble.

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Chile esq. Eduardo Víctor Haedo
  Ciudad: Asunción
  Distrito: La Catedral
  Matrícula Nº: 13023-U-A02
  Cta.Cte.Ctral. o Padrón Nº: 11-052-05
  Superficie: 454 m², 3.027cm²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	69.300.000	831.600.000
Total de Meses	12	**MONTO TOTAL Gs.**	**831.600.000**

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

b) Justificación

El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de 3 (tres) niveles más entrepiso, además cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados a la unidad del Ministerio Público puedan utilizarlo para sus tareas diarias.
En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios.
El alquiler será por el plazo de 12 (doce) meses, desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023.
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 sesenta y nueve millones trescientos mil (Gs.69.300.000), incluido IVA, 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 de Delitos Económicos). El costo total de la contratación es de guaraníes ochocientos treinta y un millones seiscientos mil (Gs. 831.600.000) por el plazo de 12 (doce) meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.
El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 251-Alquiler de Edificios y Locales, previsto en el presupuesto asignado al Ministerio Público.
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.
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 de un inmueble de característica similares al descripto con anterioridad.
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

Se observa el Estado de Cuenta emitido por la Municipalidad de Asunción en donde figura la Factura N° 420459703 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022, del inmueble ofertado.

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

El Condominio María Hortencia Ojeda y Otros, con RUC N° 80019050-5 representado por el Sr. Juan Carlos Buzó Ojeda, con C.I. N° 329.909, firma 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° 3888616, 3888627, 3888634, 3888653, 3888641, 3888722, 3888776, 3888777, 3888791 de la Secretaría de la Función Pública donde constan que los integrantes del Condominio María Hortencia Ojeda y Otros no figuran con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH), excepto la Constancia N° 3888770 a nombre de la Sra. Cynthia Beatriz Buzó Obst, que si figura con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH).

Con referencia a la Sra. **Cynthia Beatriz Buzó Obst**, según datos del SINARH, figura como Profesor de Grado y Apoyo a la Inclusión Educativa (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 para ello por disposición judicial o de la Ley..."***, por lo cual debemos remitirnos a la Ley N° 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.

También se ha verificado al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en donde no se han encontrados resultados de sanciones a proveedores.

Abg. 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

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 Fiscalía de Delitos Económicos. 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:	Condominio María Hortencia Ojeda y Otros	DIRECCIÓN:	Manuel Gondra N° 393 c/Mómpox 1er. Piso, oficina "B"
APELLIDOS:	-	TELEFONO:	021-441.205
N° DE C.I.	-		
RUC:	80019050-5	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	11-052-05 (Matricula 13023-U-A02)		
DIRECCIÓN	Chile esq/ Eduardo Víctor Haedo		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Catedral/Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	454 m², 3.027cm²		
SUPERFICIE EDIFICADA	2.210 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía de Delitos Económicos		
HABITACIONES	Es un Edificio de 3 (tres) niveles más entrepiso. Consta de plantas libres		
COCINA	Cuenta con Kitchenette		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

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 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 del inmueble y la adjudicación respectiva en el marco del procedimiento de locación de Inmuebles Determinado – Ad Referéndum para *"Alquiler nuevo para Fiscalía de Delitos Económicos" con ID N° 422.553.*

Asunción, 21 de Diciembre de 2022.

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