Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 101/2022. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Depósito de Evidencias de San Lorenzo II" con ID Nº 421.373.

Dictamen U.O.C. N°: 101 /2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando DAGTI N° 1579/2022 de fecha 01 de noviembre de 2022, de la Dirección Administrativa – Gabinete Técnico de Investigación, por la cual solicita el inicio de llamado de Locación de Inmuebles Determinados Plurianual – Ad Referéndum para "*Depósito de Evidencias de San Lorenzo II" con ID Nº 421.373.*

Que, se han realizado búsquedas de posibles locales que reúnan las características necesarias para el resguardo y custodia de las distintas evidencias; ubicación del local a distancia prudencial de la Comisaría local y juzgado de la zona que permitirá rapidez y economía en el desplazamiento hasta los mismos; ubicación en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; y que el local cuente con los servicios básicos indispensables (luz, agua, teléfono), según informes de Justificación de la Dirección Administrativa – Gabinete Técnico de Investigación.

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 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.

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

Que la solicitud para el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual para "*Depósito de Evidencias de San Lorenzo II" con ID Nº 421.373*, está basado en los siguientes fundamentos:

1) <u>Depósito de Evidencias de San Lorenzo II</u>

<u>a) Individualización del inmueble</u>

Dirección: José Cataldi c/Avda. Avelino Martínez (Barrio Barcequillo)
Ciudad: San Lorenzo
Finca o Matricula Nº: L13/68.443/68.442/64.113/64.114
Cta.Cte.Ctral. o Padrón Nº: 27-4715-11/27-4715-03/27-4715-02/27-4715-12
Superficie total: 1.505.8 m²
Superficie Edificada: 913.5 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	13.000.000	156.000.000
Alquiler Año: 2024	12	13.000.000	156.000.000
Alquiler Año: 2025	12	13.000.000	156.000.000
Alquiler Año: 2026	12	13.000.000	156.000.000
Alquiler Año: 2027	12	13.000.000	156.000.000
Total de Meses	60	**MONTO TOTAL Gs.**	**780.000.000**

b) Justificación

El local está ubicado en una zona que es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal, además reúne las condiciones de seguridad y dimensiones, necesario para el normal desempeño. Cabe resaltar que alquilar un depósito en la Ciudad de San Lorenzo es indispensable para la custodia y guarda de las distintas evidencias incautadas en la zona, ya sean estos, automóviles, motocicletas u otros tipos de rodados, a los efectos de brindar apoyo a los agentes fiscales a la hora de procesar las causas judiciales.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes trece millones (Gs. 13.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Depósito de Evidencias de San Lorenzo II). El costo total de la contratación es de guaraníes setecientos ochenta millones (Gs. 780.000.000) por el plazo de 60 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.

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

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 las Facturas N° I-79470/I-79471/I-79472/I-79481 de la Municipalidad de San Lorenzo, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente Distribuidora Fénix S.A. con RUC N° 80035057-0, representado por la Sra. Nancy Lucina Godoy Adorno con C.I. N° 1.291.137, presenta la Declaración Jurada firmada 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° 3725268 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que no registra datos en el SINARH.

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

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo - Beneficios
Locación de inmueble determinado

ÁNALISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART.5° - RES. DNCP N° 4441/2021			
Acerca de la relación Costo-Beneficios, 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. Ante lo expuesto esta Dirección recomienda realizar el proceso de Locación del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: REPRESENTANTE LEGAL			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	DISTRIBUIDORA FÉNIX S.A.	DIRECCIÓN:	José Cataldi c/Avda. Avelino Martínez – San Lorenzo
APELLIDOS:	-----	TELÉFONO:	021-3262910
N° DE C.I.	----	OBSERVACIÓNES:	-------
RUC:	80035057-0		
DATOS DEL LOCADOR-INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	NANCY LUCINA	DIRECCIÓN:	Avelino Martínez N° 620 c/El Maestro (Ciudad de San Lorenzo)
APELLIDOS:	GODOY ADORNO	TELEFONO:	0981-192.000
N° DE C.I.	1.291.137	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-------
RUC:		OBSERVACIÓNES:	-------
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	27-4715-11/27-4715-03/27-4715-02/27-4715-12		
DIRECCIÓN:	José Cataldi c/Avda. Avelino Martínez – San Lorenzo		
DISTRITO/LOCALIDAD:	San Lorenzo		
DEPARTAMENTO:	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	1.505,8 m^2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	913,5 m^2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias de San Lorenzo II		
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 01 (un) Tinglado, 02(dos) oficinas y 02(dos) Sanitarios.		
COCINA:	----------		
DATOS COMPLEMENTARIOS:	Cuenta con energía eléctrica 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 Plurianual – Ad Referéndum para *"Depósito de Evidencias de San Lorenzo II" con ID N° 421.373.*

Asunción, 07 de noviembre de 2022.

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