Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 114/2022. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual - Ad Referéndum para las "Sedes de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.696.

Dictamen U.O.C. N°: 114 /2022
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando D.A.G.T.I. N° 1814/2022 de fecha 6 de diciembre de 2022, de la Dirección Administrativa – Gabinete Técnico de Investigación, por la cual solicita el inicio de llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual - Ad Referéndum para las "*Sedes de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.696.*

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 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...*" .

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

Que, la Resolución DNCP N° 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 Locación de Inmuebles Determinado Plurianual - Ad Referéndum para las "*Sedes de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID N° 421.696*, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Depósito de Evidencia de Curuguaty.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Nanawa e/Curupayty
Ciudad: Curuguaty
Finca o **Matricula** N°: S02/7695
Cta.Cte.Ctral. o Padrón N°: 31-0154-07
Superficie: 748 m²
Finca o Matricula N°: 2747
Cta.Cte.Ctral. o **Padrón** N°: 2992
Superficie: 800 m²; Lote 1 –Manzana 10
Finca o Matricula N°: 2735
Cta.Cte.Ctral. o **Padrón** N°: 3005
Superficie: 1.000 m²; Lote 7 –Manzana 10
Superficie Total: 2.548 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	4.500.000	54.000.000
Alquiler Año: 2024	12	4.500.000	54.000.000
Total de Meses	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**108.000.000**

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 Curuguaty, 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 cuatro millones quinientos mil (Gs. 4.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Depósito de Evidencias de Curuguaty). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento ocho millones (Gs. 108.000.000) por

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

el plazo de 24 (veinticuatro) 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 de los Comprobantes de Ingreso N° 0124159; N° 0124157 y N° 0124155 de la Municipalidad de Villa Curuguaty, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente la Srta. Ruth Guillerma Mena Riveros, con RUC N° 1270997-2, 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 en el momento de realizar la oferta. Además se imprimió la Constancia N° 3843166 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que si figura con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH).
Con referencia al oferente **Ruth Guillerma Mena Riveros**, según datos del SINARH, figura como Profesor de Grado y Asistente Administrativo (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 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.

Abg. Fernando Alberto Benítez 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: APODERADA			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	José Gregorio	DIRECCIÓN:	Capitán Carlos Dimattei y los Alpes N° 1640 Puerto Pabla (Ciudad de Lambaré)
APELLIDOS:	Mena	TELÉFONO:	0982-734.456
N° DE C.I.	632.916	OBSERVACIÓNES:	-------
RUC:			
DATOS DEL LOCADOR-INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	Ruth Guillerma	DIRECCIÓN:	Capitán Carlos Dimattei y los Alpes N° 1640 Puerto Pabla (Ciudad de Lambaré)
APELLIDOS:	Mena Riveros	TELEFONO:	0985-760.836
N° DE C.I.	1.270.997	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-------
RUC:	1270997-2	OBSERVACIÓNES:	-------
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	Matricula N° S02/7695 Cta. Cte. Catastral N° 31-0154-07 Finca N° 2747 Padrón N° 2992 Finca N° 2735 Padrón N° 3005		
DIRECCIÓN:	Nanawa e/Curupayty		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Curuguaty		
DEPARTAMENTO:	Canindeyú		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	2.548 m²		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	600 m².		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias de Curuguaty		
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 02 (dos) Depósitos y 3 (tres) sanitarios.		
COCINA:	----------		
DATOS COMPLEMENTARIOS:	Cuenta con energía eléctrica y servicio de agua corriente.		

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

2) <u>Depósito de Evidencia de Benjamín Aceval.</u>

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

Dirección: Ruta Transchaco km 42 ½
Ciudad: Benjamín Aceval
<u>Finca</u> o Matricula N°: 14.537
Cta.Cte.Ctral. o **<u>Padrón</u>** N°: 2337
Superficie Total: 1.520 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2023	12	5.500.000	66.000.000
Alquiler Año: 2024	12	5.500.000	66.000.000
Total de Meses	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**132.000.000**

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 Benjamín Aceval, 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 cinco millones quinientos mil (Gs. 5.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Depósito de Evidencias de Benjamín Aceval). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento treinta y dos millones (Gs. 132.000.000) por el plazo de 24 (veinticuatro) 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.

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

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de los Comprobantes de Ingreso N° 0164729 de la Municipalidad de Benjamín Aceval, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente la Sra. Ema Lys Gamarra de Troche, con RUC N° 786161-3, 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 en el momento de realizar la oferta. Además se imprimió la Constancia N° 3843068 de la Secretaría de la Función Pública donde no registra movimientos en el año: 2022 en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH).

Abg. Fernando Alberto Benítez 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: APODERADA			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Nicolás Alcides	DIRECCIÓN:	Gral. Díaz e/Cerro Cora km. 44 (Ciudad de Benjamín Aceval)
APELLIDOS:	Gamarra Gómez	TELÉFONO:	0991-708.171
N° DE C.I.	665.626	OBSERVACIÓNES:	-------
RUC:			
DATOS DEL LOCADOR-INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	Ema Lys	DIRECCIÓN:	Dr. Migone 873 Prof. Rómulo Feliciangelis (Asunción)
APELLIDOS:	Gamarra de Troche	TELEFONO:	0981-129.074
N° DE C.I.	786.161	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-------
RUC:	786.161-3	OBSERVACIÓNES:	-------
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	Finca N° 14.537– Padrón N° 2337		
DIRECCIÓN:	Ruta Transchaco – Km. 42 ½		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Benjamín Aceval		
DEPARTAMENTO:	Presidente Hayes		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	1.520 m²		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	510 m².		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias de Benjamín Aceval		
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 08 (ocho) oficinas, 1 (un) tinglado de (10x15) y 2 (dos) sanitarios.		
COCINA:	----------		
DATOS COMPLEMENTARIOS:	Cuenta con energía eléctrica, servicio de agua corriente y línea telefónica (COPACO)		

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 las *"Sedes de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.696.*

Asunción, 15 de Diciembre de 2022.

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