Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 01 /2021. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Alquiler de local para Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora" con ID Nº 404.872.

Dictamen U.O.C. N°: 01 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto el Memorando D.A. Nº 2800/2021 de fecha 30 de noviembre de 2021 y Memorando CSBA Nº 508/2021; por el cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para *"Alquiler de local para Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora" con ID Nº 404.872.*

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 para sede de la Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora.

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 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...*" .

El Artículo 321 del Anexo A del Decreto Reglamentario Nº 4780/2021 dispone; "*la suscripción de los contratos y órdenes de compra bajo estas condiciones, estará sujeta a la obtención del Certificado de Disponibilidad Presupuestaria, esta exigencia no regirá para los contratos de locación o renovación de locación de bienes inmuebles, las cuales serán realizadas bajo estricta responsabilidad de la Contratante*".

Que, la Resolución DNCP Nº 2113/2021 "Por la cual se reglamenta el proceso y Renovación de Locación de Bienes Inmuebles establecidos en el Articulo 44° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018.

Que la solicitud para el inicio del llamado de Alquiler de local para sede de la Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora con ID Nº 404.872, está basado en los siguientes fundamentos:

1) <u>Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora</u>

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

En referencia al alquiler nuevo Plurianual – Ad Referéndum para Sede de la Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora del Ministerio Público, inmueble ofrecido por la Sra. Nidia Norma Ojeda de Aguilar, con RUC Nº 426228-0.

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Curupayty casi Campo Vía, Zona Norte
  Ciudad: Fernando de la Mora
  Distrito: Fernando de la Mora
  Lote: Dos de la Manzana A
  Superficie: 393 m²
  Matrícula: 27772 (L03)
  Cta.Cte.Ctral. Nº: 27-1540-09

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

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2022	12	30.500.000	366.000.000
Alquiler Año: 2023	12	30.500.000	366.000.000
Alquiler Año: 2024	12	30.500.000	366.000.000
Total de Meses	36	**MONTO TOTAL Gs.**	**1.098.000.000**

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.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes treinta millones quinientos mil (Gs.30.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora). El costo total de la contratación es de guaraníes mil noventa y ocho millones (Gs.1.098.000.000) por el plazo de 36 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 12 de la Resolución DNCP N° 2113/2021.
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.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la Factura D- 363664 de fecha 30/04/2021 correspondientes al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

La oferente Sra. Nidia Norma Ojeda de Aguilar, con RUC N° 426228-0 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° 2179935 de la

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

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 11256 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

Formulario de Análisis de Costo-Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	-	DEPARTAMENTO:	-
APELLIDOS:	-	DISTRITO/LOCALIDAD:	-
N° DE C.I.	-	DIRECCIÓN:	-
TELEFONO:	-	OBSERVACIÓN:	-
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	Nidia Norma	DIRECCIÓN:	Río Ypané N° 1879
APELLIDOS:	Ojeda de Aguilar	TELEFONO:	021-291551
RUC:	426228-0	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	27-1540-09		
DIRECCIÓN:	Curupayty casi Campo Vía		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Fernando de la Mora, Zona Norte		
DEPARTAMENTO:	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	393 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	1048 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Fiscalía Zonal de la ciudad de Fernando de la Mora		
HABITACIONES:	45		
COCINA:	Cuenta con cocina		
SERVICIOS BÁSICOS:	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 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 *"Alquiler de local para Fiscalía Zonal de Fernando de la Mora" con ID N° 404.872.*

Asunción, 09 de Diciembre de 2021.

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