Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 116/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – "Local nuevo para sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado" con ID N° 435.381.

Dictamen U.O.C. N°: 116/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DA N° 1933/2023 de 18 de setiembre de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado"* con ID N° 435.381.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado 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.

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, el local seleccionado 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 Administrativa, para el inicio del llamado para el alquiler de inmueble para sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado.

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 4° Principios Generales de la Ley N° 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*".

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

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...*" .

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 Circular DNCP N° 08/23 dispone que para lo que resta del Ejercicio Fiscal 2023, los procedimientos relacionados a las contrataciones se regirán por las disposiciones del "Capitulo XI de las Contrataciones Públicas del Estado" y concordantes de la Ley N° 7050/2023 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023", así como su reglamentación.

Asimismo, el art. 181 de la Ley 7050/2023, que menciona lo siguiente: *Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley 2.051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)".*

Que, la Resolución M.E.F.Nº 14/23 *"Por la cual se establecen lineamientos para el inicio de la implementación de las etapas de la cadena integrada de suministro público, en el marco de la entrada en vigencia de la Ley Nº 7021/2022 "De Suministro y Contrataciones Públicas"*

Que la solicitud para el inicio de llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado"*, está basado en los siguientes fundamentos:

Unidad Especializada en Crimen Organizado - ID N° 435.381 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler de la Unidad Especializada en Crimen Organizado, ofrecido por la firma Netel S.A., con RUC. N° 80021756-0.

Dirección: Teniente Fariña N° 768 casi Tacuary
Ciudad: Asunción

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

Distrito: San Roque
Finca: 20894
Cta.Cte.Catastral: 12-0173-17
Superficie del terreno: 253 m², 05 dm²
Superficie edificada: 748,18 m²
Propietario: Netel S.A.
RUC: 80021756-0
Le corresponde el inmueble por compra realizada en fecha 20/12/2013 según escritura "Transferencia de inmueble en concepto de aporte e integración de capital otrogado por el Señor Jorge Patricio Ferreira Ferreira y otros a favor de la firma Netel S.A.- Número: Noventa y dos,"
Esta escritura se haya inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos

b) Justificación

La Unidad Especializada en Crimen Organizado del Ministerio Público se encuentra ocupando el edificio de la firma Netel S.A. desde el 01/06/2019 sin modificación del precio de alquiler (Gs.10.500.000 mensuales). El edificio cuenta con cuatro niveles y se encuentra totalmente amoblado por el propietario. A esto se debe añadir que la ubicación es cercana a la sede central de la institución por lo que no se están analizando otras ofertas de alquiler para trasladar a la citada unidad. El inmueble cuenta con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios y los servicios básicos correspondientes.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diez millones quinientos mil (Gs.10.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada. Se debe tener en cuenta además que el precio de alquiler del edificio se mantiene sin modificaciones desde el ejercicio 2019. El costo total de la contratación es de guaraníes doscientos cincuenta y dos millones (Gs.252.000.000) 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 alquiler será por el plazo de (24) meses, desde el 14/10/2023 hasta el 13/10/2025.
Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas ni garantías.
El valor mensual (Gs.10.500.000) no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

d) Análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmueble

El inmueble individualizado como Finca N° 20894 no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo. Tampoco cuenta con anotaciones de medidas cautelares.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la factura N° 43-0447337-0 abonada en fecha 17/01/2023 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

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

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

El oferente Netel S.A., con RUC N° 80021756-0 por medio de sus representantes legales Sr. Saber Karim Salum Penayo, con C.I.N° 811.604 y Sra. Andrea Emilia Miracca Fleitas, con C.I.N° 2.241.073, presenta 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.
Los citados fueron elegidos como directores titulares según Acta N° 47 de fecha 14/04/2023.
Según lo establecido en la modificación del estatuto de Netel S.A. (27/10/15) en su CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA el uso de la firma social será ejercido siempre en forma conjunta por DOS (2) Directores Titulares electos por la última asamblea ordinaria.
Se adjuntan las constancias N° 4772919 y N° 4772923 de la Secretaría de la Función Pública donde se observa que no se registran datos en el SINARH.
El oferente tampoco cuenta con sanciones en la DNCP.

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

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			
La Unidad Especializada en Crimen Organizado del Ministerio Público se encuentra ocupando el edificio de la firma Netel S.A. desde el 01/06/2019 sin modificación del precio de alquiler (Gs.10.500.000 mensuales). El edificio cuenta con cuatro niveles y se encuentra totalmente amoblado por el propietario. A esto se debe añadir que la ubicación es cercana a la sede central de la institución por lo que no se están analizando otras ofertas de alquiler para trasladar a la citada unidad. El inmueble cuenta con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios y los servicios básicos correspondientes.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: PROPIETARIO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	Netel S.A.	DIRECCION:	Santa Teresa casi Aviadores del Chaco – Edificio Torres del Paseo
APELLIDO:	-	TELEFONO:	021-4195000
N° de C.I.:	-	OBSERVACIÓN:	-
R.U.C.:	80021756-0		
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	Saber Karim / Andrea Emilia	DIRECCIÓN	Santa Teresa casi Aviadores del Chaco – Edificio Torres del Paseo
APELLIDOS:	Salum Penayo / Miracca Fleitas	TELEFONO	021-4195000
N° de C.I.:	811604 / 2241073	PORCENTAJE DE COMISIÓN	-
R.U.C.:	-	OBSERVACIÓN:	Firman en su carácter de Directores electos por asamblea de fecha 14/04/23
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	12-0173-17 (Finca: 20894)		
DIRECCIÓN	Teniente Fariña N° 768 casi Tacuary		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Roque		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	253 m², 05 dm²		
SUPERFICIE EDIFICADA	748,18 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad Especializada en Crimen Organizado		
HABITACIONES	Edificio de 4 niveles, 15 oficinas		
COCINA	Cuenta con cocina/comedor en el tercer piso		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad, agua corriente. El inmueble se recibe totalmente amoblado de acuerdo al acta de recepción.		

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado"* con ID Nº 435.381.

Asunción, 20 de setiembre de 2023.

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección Administrativa

MEMORANDO D.A. N°1933 /2023

A : **DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**
Econ. Expidio Palacios, ***Director***

DE : **DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA**
Lic. Carlos Jorge Villasboa Gavilán, ***Director Interino***

OBJETO : **Remitir datos para inicio de llamado y creación de PAC**

FECHA : **18 de setiembre de 2023**

Por el presente se remite Memorandum CSBA N° 481/2023 de la Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres, y por su intermedio a la Unidad Operativa de Contrataciones a fin de solicitar inicio de nuevo llamado y creación de PAC de Locación de Inmueble, según el sgte.detalle:

Nombre del llamado: Local nuevo para sedes de la Unidad Especializada en Crimen Organizado
Tipo de llamado: Alquiler de inmueble nuevo – determinado - plurianual

N°	Dependencia	Propietario / Administrador	Meses	Monto Mensual	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Total
1	Unidad Especializada en Crimen Organizado	Netel S.A.	24	10.500.000	27.096.774	126.000.000	98.903.226	252.000.000
				TOTAL	**27.096.774**	**126.000.000**	**98.903.226**	**252.000.000**

La vigencia es de 24 meses desde el 14/10/2023 hasta el 13/10/2025.

Atentamente.

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección General de Administración y Finanzas
DIRECCIÓN DE: UOC
Para Proceso Administrativo Correspondiente
Para su Análisis e Informe
Conocimiento
Disponibilidad
Especificaciones Vigente

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

DIRECCIÓN GRAL. DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
Nº de Documento: 9129
Fecha: 18 SET. 2023 Hora: 10:30
Recibido por: Alexander Villalba
Dcción. Gral. de Administración y Finanzas
Ministerio Público
Firma: Cant. de hojas:

Fecha: 18 / 09 / 2023 Hora: 12:35.
Recibido por: Aracely Benítez
Asistente
Ministerio Público
Firma:
Unidad Operativa de Contrataciones

Ministerio Público

CSBA N° 481/2023

MEMORANDUM

A	:	**Dirección Administrativa**
DE	:	**Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres**
OBJETO	:	**Remitir datos para inicio de llamado y creación de PAC**
FECHA	:	**18 de setiembre de 2023**

Por el presente y por su intermedio a la Unidad Operativa de Contrataciones se solicita inicio de nuevo llamado y creación de PAC de Locación de Inmueble, según el sgte.detalle:

Nombre del llamado: Local nuevo para sedes de la Unidad Especializada en Crimen Organizado
Tipo de llamado: Alquiler de inmueble nuevo – determinado - plurianual

N°	Dependencia	Propietario / Administrador	Meses	Monto Mensual	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Total
1	Unidad Especializada en Crimen Organizado	Netel S.A.	24	10.500.000	27.096.774	126.000.000	98.903.226	252.000.000
				TOTAL	**27.096.774**	**126.000.000**	**98.903.226**	**252.000.000**

La vigencia es de 24 meses desde el 14/10/2023 hasta el 13/10/2025.

Atentamente.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Ministerio Público
República del Perú
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
A la Dirección:
A la Coordinación:
Al Departamento:
Otros/as:
☐ Para Procesar
☐ Para Informar
☐ Para Conocimiento
Obs.:
Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
18 SEP. 2023
Nº de Documento: 7933
Fecha: Hora: 8:29
Recibido por: Carlos Medina
Dirección Administrativa
Firma: Ministerio Público

Informe de Justificación para procedimiento de Locación de Inmueble – Unidad Especializada en Crimen Organizado

En referencia al alquiler de la Unidad Especializada en Crimen Organizado, ofrecido por la firma Netel S.A., con RUC Nº 80021756-0.

- El inmueble está individualizado de la sgte.forma:

Dirección: Tte.Fariña N° 768 casi Tacuary
Ciudad: Asunción
Distrito: San Roque
Finca: 20894
Cta.Cte.Ctral: 12-0173-17
Superficie del terreno: 253mts2, 05dm2
Superficie edificada: 748,18 mts2

- La Unidad Especializada en Crimen Organizado del Ministerio Público se encuentra ocupando el edificio de la firma Netel S.A.desde el 01/06/2019 sin modificación del precio de alquiler (Gs.10.500.000 mensuales). El edificio cuenta con cuatro niveles y se encuentra totalmente amoblado por el propietario. A esto se debe añadir que la ubicación es cercana a la sede central de la institución por lo que no se están analizando otras ofertas de alquiler para trasladar a la citada unidad. El inmueble cuenta con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios y los servicios básicos correspondientes.
- El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, desde el 14/10/2023 hasta el 13/10/2025.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diez millones quinientos mil (Gs.10.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes doscientos cincuenta y dos millones (Gs.252.000.000).

Item	***Meses***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler 2023	2 meses y 18 dias	10.500.000	27.096.774
Alquiler 2024	12 meses	10.500.000	126.000.000
Alquiler 2025	9 meses y 13 días	10.500.000	98.903.226
	24	**TOTAL**	**252.000.000**

- El costo del arrendamiento se ajusta a la disponibilidad presupuestaria dentro del Objeto de Gasto 250 – Alquileres, previsto en el presupuesto asignado al Ministerio Público.
- La vigencia establecida para el contrato de locación está dentro de lo fijado por el Art.13º de la Resolución DNCP Nº 4441/2021, que establece el período máximo de cinco años.
- 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 características similares al descrito con anterioridad.

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda realizar la contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y los decretos reglamentarios.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público