Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 86 /2021. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Alquileres de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 404.829.

Dictamen U.O.C. N°: 86 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando DAGTI N° 1657/2021 de fecha 01 de diciembre de 2021, 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 "*Alquileres de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 404.829.*

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...*" .

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*

Abg. Fernando Guero Díaz
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

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 Locación de Inmuebles Determinados Plurianual - Ad Referéndum para "*Alquileres de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 404.829.*, está basado en los siguientes fundamentos:

1) <u>Depósito de Evidencias I - Concepción</u>

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

En referencia al alquiler del local para Depósito de Evidencias I de Concepción, **propiedad del Sr. Javier Sánchez Campuzano, con C.I.: 2.894.596**.-

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Nanawa y Perú (Barrio Centro)
  Ciudad: Concepción
  Finca o Matricula Nº: 952
  Cta.Cte.Ctral. Nº: 17-0364-01
  Superficie Terreno: 485 m²
  Superficie Alquilada: 400 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2022	12	5.000.000	60.000.000
Alquiler Año: 2023	12	5.000.000	60.000.000
Total de Meses	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**120.000.000**

b) Justificación

El local está ubicado en una zona que es de fácil acceso 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 Concepción 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.

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

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes cinco millones (Gs.5.000.000) 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 I - Concepción). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento veinte millones (Gs.120.000.000) por el plazo de 24 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. No cuenta además con ninguna medida cautelar.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia del Comprobante de Ingreso N° 0699171 de la Municipalidad de Concepción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

El oferente Sr. Javier Sánchez Campuzano, con RUC N° 2894596-4 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° 2010748 de la 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 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

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

Formulario de Análisis de Costo-Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
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 inmueble de característica similares al descrito 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.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Javier	DEPARTAMENTO:	Concepción
APELLIDOS:	Sánchez Campuzano	DISTRITO/LOCALIDAD:	Concepción
N° DE C.I.	2894596	DIRECCIÓN:	Nuestra Señora de la Asunción y Mayor Rufino Pampliega.
TELEFONO:	0971-822 902	OBSERVACIÓN:	-------
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	17-0364-01		
DIRECCIÓN:	Nanawa y Perú. (Barrio Centro).		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Concepción		
DEPARTAMENTO:	Concepción		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	485 mt2.		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	350 mts2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias I de Concepción.		
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: Depósito con baño.		
COCINA:	.....		
SERVICIOS BÁSICOS:	Cuenta con energía eléctrica y agua corriente.		

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

2) <u>Depósito de Evidencias II – Encarnación.</u>

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

En referencia al alquiler del local para Depósito de Evidencias II de Encarnación, **Zafiro Group S.A., con RUC.: 80092631-5.**

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Avda. La Paz Nº 9025 c/Florida – Barrio San Francisco
  Ciudad: Cambyreta
  Finca o Matricula Nº: H03/8701
  Cta.Cte.Ctral. Nº: 23-569-05
  Superficie Terreno: 720 m²
  Superficie Alquilada: 720 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2022	12	7.850.000	94.200.000
Alquiler Año: 2023	12	7.850.000	94.200.000
Alquiler Año: 2024	12	7.850.000	94.200.000
Total de Meses	36	**MONTO TOTAL Gs.**	**282.600.000**

b) Justificación

El local está ubicado en una zona que es de fácil acceso 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 Cambyreta 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 siete millones ochocientos cincuenta mil (Gs. 7.850.000) 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 II - Encarnación). El costo total de la contratación es de guaraníes doscientos ochenta y dos millones seiscientos mil (Gs.282.600.000) 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.

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

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 del Comprobante de Ingreso N° 0513054 de la Municipalidad de Cambyreta, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

El oferente Zafiro Group S.A., con RUC N° 80092631-5 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° 2010841 y 2010773 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que los representantes de Zafiro Group S.A 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 6097 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

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

Formulario de Análisis de Costo-Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
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 inmueble de característica similares al descrito 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.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Zafiro Group S.A.	DEPARTAMENTO:	Itapúa
		DISTRITO/LOCALIDAD:	Encarnación
RUC N°	80092631-5	DIRECCIÓN:	Avda. La Paz c/ Ruta 14
TELEFONO:	071-201394 / 0975-730380	OBSERVACIÓN:	-------
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTE/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELEFONO:	
C.I. N°		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL:	23-0569-05		
DIRECCIÓN:	Avda. La Paz N° 9025 c/ Florida. Barrio San Francisco.		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Cambyreta		
DEPARTAMENTO:	Itapúa		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	720 mts2.		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	720 mts2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias II de Encarnación.		
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 01(Tinglado) de 720 mts2.		
COCINA:	----------		
SERVICIOS BÁSICOS:	Cuenta con energía eléctrica y servicio de agua corriente.		

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

3) <u>Depósito de Evidencias II – San Juan Bautista.</u>

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

En referencia al alquiler del local para Depósito de Evidencias II de San Juan Bautista, el oferente **Rafael Alegre Sasiain, con C.I.: 1.345.019.**

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Martín María Llano c/Coronel Alfredo Ramos
  Ciudad: San Juan Bautista
  Finca o Matricula Nº: 252/253
  Cta.Cte.Ctral. Nº: 24-0056-28/24-0056-10
  Superficie Terreno: 957 m², 42 cm².

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2022	12	8.000.000	96.000.000
Alquiler Año: 2023	12	8.000.000	96.000.000
Alquiler Año: 2024	12	8.000.000	96.000.000
Total de Meses	36	**MONTO TOTAL Gs.**	**288.000.000**

b) Justificación

El local está ubicado en una zona que es de fácil acceso 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 Juan Bautista 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 ocho millones (Gs. 8.000.000) 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 II – San Juan Bautista). El costo total de la contratación es de guaraníes doscientos ochenta y ocho millones (Gs. 288.000.000) 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.

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

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 del Comprobante de Pago N° 0267041 y 0267042 de la Municipalidad de San Juan Bautista Misiones, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

El oferente Sr. Rafael Alegre Sasiain, con RUC N° 1345019-0 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° 2010911 de la 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 10704 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Formulario de Análisis de Costo-Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
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 inmueble de característica similares al descrito 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.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Rafael	DEPARTAMENTO:	Misiones
APELLIDOS:	Alegre Sasiain	DISTRITO/LOCALIDAD:	San Juan Bautista
N° DE C.I.	1345019	DIRECCIÓN:	Calles Monseñor Rojas N° 683 c/ Coronel Alfredo Ramos.
TELEFONO:	0971-205474	OBSERVACIÓN:	-------

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA.CTE.CATASTRAL:	24-0056-28 y 24-0056-10
DIRECCIÓN:	Martín María Llano c/ Coronel Alfredo Ramos.
DISTRITO/LOCALIDAD:	San Juan Bautista
DEPARTAMENTO:	Misiones
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	
SUPERFICIE TERRENO:	957 mts2, 42 cm2.
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	290 mts2.
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias II de San Juan Bautista.
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: Tinglado de 240 mts2., conteniendo en la misma 2(dos) oficinas hechas de mamparas, 1(un) baño moderno y 50 mts2.,disponibles para edificación.
COCINA:	.....
SERVICIOS BÁSICOS:	Cuenta con energía eléctrica, agua corriente y linea telefónica.

Abg. Fernando Alberto Benitez 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 *"Alquileres de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 404.829.*

Asunción, 10 de Diciembre de 2021.

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