Ministerio Público
**Unidad Operativa de Contratación**

*Ref. Dictamen U.O.C. N°: 103/2022. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual - Ad Referéndum para "Alquileres nuevos de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.692.*

**Dictamen U.O.C. N°: 103/2022**
**Unidad Operativa de Contrataciones**
**Ministerio Público.**

Visto: El memorando D.A.G.T.I. N° 1683/2022 de fecha 15 de noviembre 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 "*Alquileres nuevos de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.692.*

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 Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Que la solicitud para el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual - Ad Referéndum para "*Alquileres nuevos de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.692*, está basado en los siguientes fundamentos:

**1) <u>Depósito de Evidencias Zonal de Santa Rosa del Aguaray.</u>**
**<u>a) Individualización del inmueble</u>**

Dirección: Ruta N° 11 Juana María de Lara y Avda. Ángel Arias (Barrio Fátima 2)
Ciudad: Santa Rosa del Aguaray
**<u>Finca</u>** o Matricula Nº: 91
Cta.Cte.Ctral. o **<u>Padrón</u>** Nº: 174 Superficie 495 m²., 175 Superficie 495 m²
**<u>Finca</u>** o Matricula Nº: 1834
Cta.Cte.Ctral. o **<u>Padrón</u>** Nº: 2190 Superficie 495 m².
Superficie Total: 1.485 m²

| Descripción | Meses | Monto Mensual | Total por Año |
|---|---|---|---|
| Alquiler Año: 2023 | 12 | 3.500.000 | 42.000.000 |
| Alquiler Año: 2024 | 12 | 3.500.000 | 42.000.000 |
| Alquiler Año: 2025 | 12 | 3.500.000 | 42.000.000 |
| Total de Meses | 36 | **MONTO TOTAL Gs.** | **126.000.000** |

**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 Santa Rosa del Aguaray 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 tres millones quinientos mil (Gs. 3.500.000) 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 Santa Rosa del Aguaray). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento veintiséis millones (Gs. 126.000.000) por el plazo de 36 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.

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 de los Recibo de Pago N° 0050672; 0050673 y 0050674 de la Municipalidad de Santa Rosa del Aguaray, 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. Acilda María Zena Vda. de Martínez con RUC N° 1297345-9, 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° 3769242 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que no registra datos en el 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: PROPIETARIA | | | |
| DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE | | | |
| NOMBRES: | Acilda María | DIRECCIÓN: | Ruta N° 11 Juana María de Lara c/Ruta 8 Dr. Blas Garay (Santa Rosa del Aguaray) |
| APELLIDOS: | Zena Vda. de Martínez | TELÉFONO: | 0971-442.260 |
| N° DE C.I. | 1.297.345 | OBSERVACIÓNES: | ------- |
| RUC: | 1297345-9 | | |
| DATOS DEL LOCADOR-INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021 | | | |
| NOMBRES: | | DIRECCIÓN: | |
| APELLIDOS: | | TELEFONO: | |
| N° DE C.I. | | PORCENTAJE DE COMISIÓN: | ------- |
| RUC: | | OBSERVACIÓNES: | ------- |
| DATOS DEL INMUEBLE | | | |
| CTA.CTE.CATASTRAL: | Finca N° 91 – Padrón N° 174 y 175<br>Finca N° 1834 – Padrón N° 2190 | | |
| DIRECCIÓN: | Ruta N° 11 Juana María de Lara y Avda. Ángel Arias (Barrio Fátima 2) | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD: | Santa Rosa del Aguaray | | |
| DEPARTAMENTO: | San Pedro del Ycuamandyyú | | |
| CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE | | | |
| SUPERFICIE TERRENO: | 1.485 m² | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN: | 65 m². | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE: | Depósito de Evidencias Zonal de Santa Rosa del Aguaray | | |
| HABITACIONES: | El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 02 (dos) salas y 01(Un) Sanitario. | | |
| COCINA: | ---------- | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS: | Cuenta con energía eléctrica y agua corriente | | |

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

**2) <u>Depósito de Evidencias de San Estanislao.</u>**
**<u>a) Individualización del inmueble</u>**

Dirección: Mariscal José Félix Estigarribia N° 59, ruta que une 25 de Diciembre con el centro de San Estanislao
Ciudad: San Estanislao
**<u>Finca</u>** o Matricula Nº: 19.701
Cta.Cte.Ctral. o **<u>Padrón</u>** Nº: 18.219
Superficie Total: 1.624 m²

| Descripción | Meses | Monto Mensual | Total por Año |
|---|---|---|---|
| Alquiler Año: 2023 | 12 | 3.000.000 | 36.000.000 |
| Alquiler Año: 2024 | 12 | 3.000.000 | 36.000.000 |
| Alquiler Año: 2025 | 12 | 3.000.000 | 36.000.000 |
| Total de Meses | 36 | **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 San Estanislao 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 tres millones (Gs. 3.000.000) 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 Estanislao). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento ocho millones (Gs. 108.000.000) por el plazo de 36 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

**e) Impuestos Municipales**

Se observa la existencia del Comprobante de Ingreso N° 02278845 de la Municipalidad de San Estanislao, 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. Adelina Verga de Giménez con RUC N° 2049592-7, 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° 3769236 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que no registra datos en el 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: PROPIETARIA | | | |
| DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE | | | |
| NOMBRES: | Adelina | DIRECCIÓN: | Mariscal López c/Libertad (Ciudad de San Estanislao) |
| APELLIDOS: | Verga de Giménez | TELÉFONO: | 0973-211.520 |
| N° DE C.I. | 2.049.592 | OBSERVACIÓNES: | ------- |
| RUC: | 2049592-7 | | |
| DATOS DEL LOCADOR-INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021 | | | |
| NOMBRES: | | DIRECCIÓN: | |
| APELLIDOS: | | TELEFONO: | |
| N° DE C.I. | | PORCENTAJE DE COMISIÓN: | ------- |
| RUC: | | OBSERVACIÓNES: | ------- |
| DATOS DEL INMUEBLE | | | |
| CTA.CTE.CATASTRAL: | Finca N° 19.701- Padrón N° 18.219 | | |
| DIRECCIÓN: | Mariscal José Félix Estigarribia N° 59, ruta que une 25 de Diciembre con el centro de San Estanislao | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD: | San Estanislao | | |
| DEPARTAMENTO: | San Pedro del Ycuamandyyú | | |
| CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE | | | |
| SUPERFICIE TERRENO: | 1.624 m² | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN: | 210 m². | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE: | Depósito de Evidencias de San Estanislao | | |
| HABITACIONES: | El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: una casa (4 depósito) con 1(un) sanitario más un depósito independiente de madera con 1(un) sanitario. | | |
| COCINA: | ---------- | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS: | Cuenta con energía eléctrica, agua corriente y línea telefónica copaco. | | |

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

**3) <u>Depósito de Evidencias II Regional de Caacupé.</u>**
**<u>a) Individualización del inmueble</u>**

Dirección: Calle Pública "5" c/Juan E. O´Leary – Barrio San Rafael
Ciudad: Caacupé
Finca o **<u>Matricula</u>** N°: D01-19.216
**<u>Cta.Cte.Ctral</u>**. o Padrón N°: 19-0336-13 Superficie de 2.165 m²., 0.500 cm²
Finca o **<u>Matricula</u>** N°: D01-28.061
**<u>Cta.Cte.Ctral</u>**. o Padrón N°: 19-0336-14 Superficie de 808 m²., 5.000 cm²
Finca o **<u>Matricula</u>** N°: D01-18.787
**<u>Cta.Cte.Ctral</u>**. o Padrón N°: 19-0392-03 Superficie de 1.880 m²., 0.000 cm²
Superficie Total: 4.853 m², 5.500 cm²

| Descripción | Meses | Monto Mensual | Total por Año |
|---|---|---|---|
| Alquiler Año: 2023 | 12 | 5.000.000 | 60.000.000 |
| Alquiler Año: 2024 | 12 | 5.000.000 | 60.000.000 |
| Alquiler Año: 2025 | 12 | 5.000.000 | 60.000.000 |
| Total de Meses | 36 | **MONTO TOTAL Gs.** | **180.000.000** |

**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 Caacupé 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 (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 II de Caacupé). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento ochenta millones (Gs. 180.000.000) por el plazo de 36 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.

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 de los siguientes Comprobante de Ingreso N° 168492/168491 y 026147 de la Municipalidad de Caacupé, 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. Matilde Arana Vda. de Ortiz con RUC N° 337494-7, 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° 3769251 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que no registra datos en el 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: PROPIETARIA | | | |
| DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE | | | |
| NOMBRES: | Matilde | DIRECCIÓN: | Juan León Mallorquín c/Mariscal Estigarribia N° 1418 (Ciudad de Caacupé) |
| APELLIDOS: | Arana Vda. de Ortiz | TELÉFONO: | 0511-242.353/0981-349.489 |
| N° DE C.I. | 337.494 | OBSERVACIÓNES: | ------- |
| RUC: | 337494-7 | | |
| DATOS DEL LOCADOR-INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021 | | | |
| NOMBRES: | | DIRECCIÓN: | |
| APELLIDOS: | | TELEFONO: | |
| N° DE C.I. | | PORCENTAJE DE COMISIÓN: | ------- |
| RUC: | | OBSERVACIÓNES: | ------- |
| DATOS DEL INMUEBLE | | | |
| CTA.CTE.CATASTRAL: | 19-0336-13/19-0336-14/19-0392-03 | | |
| DIRECCIÓN: | Calle Pública "5" c/Juan E. O´Leary – Barrio San Rafael | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD: | Caacupé | | |
| DEPARTAMENTO: | Cordillera | | |
| CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE | | | |
| SUPERFICIE TERRENO: | 4.853 m², 5.500 cm². | | |
| SUPERFICIE EDIFICACIÓN: | 72 m². | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE: | Depósito de Evidencias II Regional Caacupé | | |
| HABITACIONES: | El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 1(una) oficina, 1(un) galpón y 1 (un) sanitario. | | |
| COCINA: | ---------- | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS: | Cuenta con energía eléctrica, 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 *"Alquileres nuevos de Depósitos de Evidencias del Interior del País" con ID Nº 421.692.*

Asunción, 18 de noviembre de 2022.

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