Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 80 /2021. Primera Renovación de locación de inmuebles determinado Ad Referéndum - Plurianual para "Alquiler de sedes para Fiscalías Zonales, Regionales y Adjuntas del Interior del País" con ID Nº 371.101.

Dictamen U.O.C. N°: 80 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando DCR N° 3976/2021 de fecha 30 de noviembre de 2021, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita el inicio de la Primera Renovación de Locación de Inmuebles Determinado Ad Referéndum - Plurianual para "*Alquiler de sedes para Fiscalías Zonales, Regionales y Adjuntas del Interior del País*" con ID Nº 371.101.

Que, se han realizado búsquedas de posibles locales que reúnan las características necesarias como cantidad de habitaciones suficientes para albergar con comodidad a las distintas oficinas y así también para el resguardo; 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 de Centros Regionales.

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...*".

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

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 las Primeras Renovaciones de Alquileres de locales para Fiscalías Zonales del Interior del País con ID Nº 371.101, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía Adjunta de San Pedro de Ycuamandyyú - ID N° 371.101 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Gral. Díaz e/Igualdad
Ciudad: San Pedro de Ycuamandyyú
Finca o Matrícula: 332
Cta. Cte. Ctral. o Padrón Nº: 18-0049-01
Superficie: 700 m²

1ra.Renovación

Item	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año:2022	12	4.000.000	48.000.000
Alquiler Año:2023	12	4.000.000	48.000.000
Total Meses:	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**96.000.000**

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, estacionamientos, 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 cuatro millones (Gs. 4.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú). El costo total de la presente renovación es de guaraníes noventa y seis millones (Gs.96.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 12 de la Resolución DNCP N° 2113/2021. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento nuevo (Contrato N° 01/2020).
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

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

Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas.

Descripción	N° Contrato	ID N°	Período	Monto Mensual	Monto Total
Adjudicación	01/2020	371.101	01/01/2020 hasta 31/12/2021	4.000.000	48.000.000
1° Renovación	----	371.101	01/01/2022 hasta 31/12/2023	4.000.000	48.000.000

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° 0262780 de la Municipalidad de San Pedro de Ycuamandyyú, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

La oferente, Sra. María Eugenia Recalde de Cattebeke, con RUC N° 1744889-1 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. Además se imprimió la Constancia N° 1553676 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

La oferente presenta constancia de haber entregado la DJBR N° 7610 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 15 de la Resolución DNCP N° 2113/2021)
Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.

Con la firma del contrato de alquiler N° 01/2020 entre el Ministerio Público (Locatario) y la Sra. María Eugenia Recalde de Cattebeke (Locadora), con RUC N° 1744889-1 correspondiente al ID N° 371.101. No se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
El inmueble cuenta con una buena ubicación en la Ciudad de San Pedro del Ycuamandyyú, y cumple satisfactoriamente con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. En relación al costo ,resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que le dará la Fiscalía Adjunta de San Pedro, por lo que se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la renovación del Contrato de Locación.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	María Eugenia	DEPARTAMENTO	Asunción
APELLIDOS:	Recalde de Cattebeke	DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción
N° de C.I.	1.744.889	DIRECCIÓN	7ma. Proyectada Nro. 160 c/ Independencia Nacional y Nuestra Sra. de la Asunción
TELEFONO:	0981 203 011	OBSERVACIÓN	---
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	---	DIRECCIÓN	---
APELLIDOS:	---	TELEFONO	---
RUC:	---	PORCENTAJE DE COMISIÓN	---
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	18-0049-01		
DIRECCIÓN	Gral. Díaz e Igualdad		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Pedro del Ycuamandyyu		
DEPARTAMENTO	San Pedro		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	700m²		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	---		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	FiscalíaAdjunta de San Pedro		
HABITACIONES	P.B.: 8 oficinas P.A.: 5 oficinas		
COCINA	--		
OTROS	3 baños		

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

2) Fiscalía Adjunta Guairá y Caazapá - ID N° 371.101 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Mcal. López e/Humaita y Pte. Franco
Ciudad: Villarrica
Finca o Matrícula: 4092
Cta. Cte. Ctral. Nº o Padrón Nº : 20-0085-04
Superficie: 445 m²

1ra.Renovación

Item	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 Meses:	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**120.000.000**

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 son: 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 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 (Ciudad de Villarrica). El costo total de la presente renovación es de guaraníes ciento veinte millones (Gs. 120.000.000) por un plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 12 de la Resolución DNCP N° 2113/2021. Cabe mencionar que no se registra variación en el precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento nuevo (Contrato N° 010/2020).
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.

Descripción	N° Contrato	ID Nº	Período	Monto Mensual	Monto Total
Adjudicación	010/2020	371.101	01/01/2020 hasta 31/12/2021	5.000.000	60.000.000
1º Renovación	----	371.101	01/01/2022 hasta 31/12/2023	5.000.000	60.000.000

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° 0146901 de la Municipalidad de Villarrica, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

La oferente, Sra. Carmiña Raquel Giret de Bordón, con RUC N° 1185546-0 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. Además se imprimió la Constancia N° 1745569 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 9324 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

Seguimiento de la Ejecución Contractual (Artículo 15 de la Resolución DNCP N° 2113/2021
Estado de Cuenta sobre utilización de la garantía.

Con la firma del contrato de alquiler N° 010/2020 entre el Ministerio Público (Locatario) y la Sra. Carmiña Raquel Giret de Bordón (Locadora), con RUC N° 1185546-0 correspondiente al ID N° 371.101, no se ha otorgado monto en concepto de garantía de alquiler.

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
El inmueble cuenta con una buena ubicación en la Ciudad de Villarrica, y cumple satisfactoriamente con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. En relación al costo, resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que le dará la Fiscalía Adjunta de Guairá y Caazapá, por lo que se cuenta con elementos de juicio suficientes para Considerar conveniente a los intereses institucionales la renovación del Contrato de Locación.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Carmiña Raquel	DEPARTAMENTO	Guairá
APELLIDOS:	Giret de Bordón	DISTRITO/LOCALIDAD	Villarrica
N° de C.I.	1.185.546	DIRECCIÓN	Olimpo e/ Cnel. Giménez y Pte. Franco
TELEFONO:	0994 474 127	OBSERVACIÓN	---
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	---	DIRECCIÓN	---
APELLIDOS:	---	TELEFONO	---
RUC:	---	PORCENTAJE DE COMISIÓN	---
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	20- 0085- 04		
DIRECCIÓN	Mcal. López entre Humaitá y Pdte. Franco		
DISTRITO/LOCALIDAD	Villarrica		
DEPARTAMENTO	Guairá		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	445 m²		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	---		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Adjunta de Guairá y Caazapá		
HABITACIONES	P.B. 5 (cinco) oficinas 1er. P. 7 (siete) oficinas		
COCINA	Una cocina comedor		
OTROS	4 baños, estacionamiento		

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

Conforme a la previsión legal del artículo 47 de la Ley Nº 2051 que establece que las renovaciones de locaciones podrán celebrarse hasta por un máximo de 2 (dos) periodos consecutivos, se advierte que según el Memorando DCR Nº 3976/2021 de la Dirección de Centros Regionales corresponde a la primera renovación contractual, con lo que se constata el cumplimiento de la citada normativa legal en lo que se refiere al límite legal.

CONCLUSIÓN: Sobre la base de la justificación realizada precedentemente y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contratación, emite el Dictamen favorable, para la realización del Procedimiento de locaciones de Inmuebles Determinado Ad Referéndum - Plurianual para la "*Primera Renovación de Alquiler de sedes para Fiscalías Zonales, Regionales y Adjuntas del Interior del País" con ID Nº 371.101.*

Asunción, 06 de diciembre de 2021.

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