Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 59 /2021. Primera Renovación de locación de inmuebles determinado Ad Referéndum - Plurianual para "Alquiler de local para Fiscalía Regional de Paraguarí" con ID Nº 374.061.

Dictamen U.O.C. N°: 59/2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando DCR N° 2749/2021 de fecha 08 de setiembre de 2021, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita la Primera Renovación de Locación de Inmuebles Determinado Ad Referéndum - Plurianual para "*Alquiler de local para Fiscalía Regional de Paraguarí" con ID Nº 374.061.*

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 Benitez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Que, la Resolución DNCP N° 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 la Primera Renovación de Alquiler de local para Fiscalía Regional de Paraguarí con ID N° 374.061, está basado en el siguiente fundamento:

1) Fiscalía Regional de Paraguarí - ID N° 374.061 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Tujutí y Humaitá – Barrio Nacional
Ciudad: Paraguarí
Finca o Matrícula: J01/2087
Cta. Cte. Ctral. N°: 25-0120-02
Superficie: 1000 m²

1ra.Renovación

Item	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año:2022	12	12.000.000	144.000.000
Alquiler Año:2023	8	12.000.000	96.000.000
Total Meses:	20	**MONTO TOTAL Gs.**	**240.000.000**

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 doce millones (Gs.12.000.000) 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 Asunción). El costo total de la presente renovación es de guaraníes doscientos cuarenta millones (Gs.240.000.000) por un plazo de 20 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° 002/2020).
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.

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

Descripción	N° Contrato	ID N°	Período	Monto Mensual	Monto Total
Adjudicación	002/2020	374.061	01/05/2020 hasta 31/12/2021	12.000.000	144.000.000
1° Renovación		374.061	01/01/2022 hasta 31/08/2023	12.000.000	96.000.000

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° 0301609 de la Municipalidad de Paraguarí, 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. Víctor Manuel Benítez Camarasa, con RUC N° 1434895-0 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° 1610798 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 N° 7710 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

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

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
El inmueble cuenta con una ubicación estratégica en la Ciudad de Paraguarí, la infraestructura se encuentra en buenas condiciones 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 Regional de Paraguarí , 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:	Víctor Manuel	DEPARTAMENTO	Paraguarí
APELLIDOS:	Benítez Camarasa	DISTRITO/LOCALIDAD	Paraguarí
N° de C.I.	1.434.895	DIRECCIÓN	Cristóbal Colón Nro. 858 c/ Rca. Argentina (Lambaré)
TELEFONO:	0981 117072	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	25-0120-02		
DIRECCIÓN	Tujutí y Humaitá		
DISTRITO/LOCALIDAD	Paraguarí		
DEPARTAMENTO	Paraguarí		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	1000m²		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	P.B. y P.A. (400 m² respectivamente)		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Regional de Paraguarí		
HABITACIONES	18 espacios monoambientes de 3.4 x 7 mts. cada uno con baño privado y ventiladores		

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

COCINA			
OTROS	Amplio salón de recepción y sala de espera con dos baños sexados en áreas comunes.		

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° 002/2020 entre el Ministerio Público (Locatario) y el Sr. Víctor Manuel Benítez Camarasa (Locador), con RUC N° 1434895-0 correspondiente al ID N° 374.061 se otorgó el monto de Gs. 12.000.000 (Guaraníes doce millones) en concepto de garantía de alquiler. Dicho monto se mantiene intacto hasta la fecha de hoy.

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 2749/2021 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 local para la Fiscalía Regional de Paraguarí" con ID Nº 374.061.*

Asunción, 14 de septiembre de 2021.

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