*Ref. Dictamen U.O.C. N°:72/2022. Locación de Inmuebles determinado Plurianual para "Sede de la Fiscalía Regional de Caazapá" con ID Nº 419.533.*

**Dictamen U.O.C. N°: 72/2022**
**Unidad Operativa de Contrataciones**
**Ministerio Público.**

Visto: el memorando DCR N° 3186/2022 de 23 de setiembre de 2022, de la Dirección de Centros Regionales, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Plurianual para "*Sede de la Fiscalía Regional de Caazapá" con ID Nº 419.533.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la fiscalía Regional 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. En ese sentido, se realizó un estudio de mercado basado en la búsqueda de diversas opciones válidas, en las diferentes zonas propuestas y se llegó a la conclusión de que la opción, la cual más abajo se detalla, es la mejor oferta, tanto a nivel de precio como de infraestructura edilicia ofrecida, en esa misma dirección, podemos colegir con respecto a la ubicación de la sede.

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, de la búsqueda de posible local, la seleccionada 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 Centros Regionales, para el inicio del llamado para Alquiler de Inmueble para Sede de la Fiscalía Zonal de Puerto Casado.

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



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

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.

Que la solicitud para el inicio de llamado de Alquiler de local para Sede de la Fiscalía Regional de Caazapá con ID Nº 419.533, está basado en los siguientes fundamentos:

**1) Fiscalía Regional de Caazapá – Dpto. VI – Caazapá - ID N° 419.533 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.**

**a) Individualización del inmueble**

Dirección: Mcal. Estigarribia entre Francisco de Paula y José María Lepretti
Ciudad: Caazapá
Finca o Matrícula: G01/686
Cte. Ctral. o Padrón Nº: 22-026-03
Superficie: 1264 m²

**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.
Asimismo, cuenta con las siguientes dependencias:
Las oficinas están distribuidas de la siguiente manera:

(01) Recepción
(01) Mesa de Entrada
(01) Oficina de Talento Humano
(03) Oficina para Atención a Victimas
(01) Administración
(01) Oficina Control de Audiencia
(01) Secretaria Fiscal Unidad Penal N° 1
(01) Secretaria Fiscal Unidad Penal N° 2
(01) Secretaria Fiscal Unidad Penal N° 3
(01) Secretaria Fiscal Unidad de Medio Ambiente
(01) Secretaria Fiscal Unidad Civil y Comercial
(01) Secretaria Forense
(05) Oficinas vacías a ser utilizadas
(03) Sanitarios

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

**c) Análisis del valor del canon**

Fueron recepcionadas 3 (tres) Carta Oferta las que fueron analizadas y por principio de Costo-Beneficio fue seleccionada la propiedad del Sr. Bernardo Benítez Sosa. El costo de arrendamiento mensual más conveniente obtenido es de guaraníes quince millones (Gs. 15.000.000) 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 Caazapá). El costo total del presente contrato es de guaraníes quinientos cincuenta y cinco millones (Gs. 555.000.000) por un plazo de 36 meses más una garantía de quince millones (Gs. 15.000.000). Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP Nº 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.

**e) Impuestos Municipales**

Se observa la existencia del Comprobante de Ingreso N° 0202755 de la Municipalidad de Caazapá, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.

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

El oferente, Sr. Bernardo Benítez Sosa, con RUC N° 727011-9 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 presenta la Constancia N° 3391797 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no registra datos en el SINARH.

Abg. Fernando Martín Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
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 | | | |
|---|---|---|---|
| El inmueble cuenta con una buena ubicación en la ciudad de Caazapá 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 Caazapá. Al respecto se analizaron 3 (tres) ofertas de locación, por lo que se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la firma del Contrato de Locación | | | |
| **CARÁCTER DEL LOCADOR:** PROPIETARIO | | | |
| **DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE** | | | |
| NOMBRES: | Bernardo | DIRECCION: | Colonia Yerovia 1ra. Línea – Distrito de Buena Vista |
| APELLIDOS: | Benítez Sosa | TELEFONO: | 0983 600 487 |
| N° de C.I.: | 727.011 | OBSERVACIÓN: | _____ |
| R.U.C.: | 727.011-9 | _____ | _____ |
| **DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021** | | | |
| NOMBRES: | --- | DIRECCIÓN | --- |
| APELLIDOS: | --- | TELEFONO | --- |
| N° de C.I.: | --- | PORCENTAJE DE COMISIÓN | --- |
| R.U.C.: | --- | OBSERVACIÓN: | --- |
| **DATOS DEL INMUEBLE** | | | |
| CTA. CTE. CATASTRAL | 22-026-03 | | |
| DIRECCIÓN | Mcal. Estigarribia entre Francisco de Paula y José María Lepretti | | |
| DISTRITO/LOCALIDAD | Caazapá | | |
| DEPARTAMENTO | Caazapá | | |
| **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE** | | | |
| SUPERFICIE DEL TERRENO | 1.264 m² | | |
| SUPERFICIE EDIFICADA | --- | | |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE | Fiscalía Regional de Caazapá | | |
| HABITACIONES | 19(diecinueve) oficinas | | |
| COCINA | --- | | |
| DATOS COMPLEMENTARIOS | 3 (Tres) sanitarios | | |

Dpto. Fernando Ibarra Benítez Irala
Jefe Dpto. Inmuebles
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 para *"Sede de la Fiscalía Regional de Caazapá" con ID Nº 419.533.*

Asunción, 27 de setiembre de 2022.

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