Ref. Dictamen U.O.C. N°: 56/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Alquiler de locales nuevos para "Sedes de la Fiscalía Zonal de Ñemby y Fiscalía Barrial N° 1" con ID Nº 432.617.

Dictamen U.O.C. N°: 56/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando D.A. N° 1075/2023 de fecha 14 de junio de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Fiscalía Zonal de Ñemby y Fiscalía Barrial N° 1" con ID Nº 432.617.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a las sedes zonales y barriales; como así también a la sociedad en general. 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 las opciones, las cuales más abajo se detallan, son las mejores ofertas, tanto a nivel de precio como de infraestructura edilicia ofrecida, en esa misma dirección, podemos colegir con respecto a la ubicación de las sedes.

Nos resulta oportuno destacar que los locales seleccionados para sedes del Ministerio Público, deben 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. Luego de la búsqueda de posibles locales, los seleccionados reúnes las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a las dependencias. Los locales se encuentran a una distancia prudencial de la comisaría local y juzgados de la zona; de fácil acceso por vía vehicular y peatonal; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; además se encuentran en el centro de las ciudades, accesibles a la ciudadanía en general. Las sedes preseleccionadas cuentan con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa en los informes de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquileres con ID Nº 432.617.

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*".

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

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 selección y recomendación de adjudicación del inmueble propuesto 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 Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Fiscalía Zonal de Ñemby y Fiscalía Barrial N° 1" con ID Nº 432.617*, está basado en los siguientes fundamentos:

Fiscalía Zonal de Ñemby - ID Nº 432.617 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Zonal de Ñemby, inmueble ofrecido por el Sr. Rubén Darío Valenzuela, con RUC Nº 1072971-2

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Próceres de Mayo c/Batalla de Ytororó
Ciudad: Ñemby
Distrito: Ñemby
Lote N°4
Manzana 14
Superficie: 411,35 m²
Finca N° 895
Cta.Cte.Ctral.N° 27-0014-04

ITEM	*Meses*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler 2023	6	23.300.000	139.800.000
Alquiler 2024	12	23.300.000	279.600.000
Alquiler 2025	6	23.300.000	139.800.000
	24	**TOTAL**	**559.200.000**

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

b) Justificación

El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de tres niveles con el tamaño necesario para ubicar con comodidad a las unidades asignadas. En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. El local cuenta con los servicios básicos necesarios. 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 en relación a las características ofrecidas.
El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, es decir, desde el mes de Julio de 2023 hasta el mes de junio de 2025.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veintitrés millones trescientos mil (Gs.23.300.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Zonal de Ñemby). El costo total de la presente contratación es de guaraníes quinientos cincuenta y nueve millones doscientos mil (Gs.559.200.000) por el plazo de 24 (Veinticuatro) meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13° de la Resolución DNCP N° 4441/21.
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° 0140911 de la Municipalidad de Ñemby, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

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

- El oferente, Sr. Rubén Darío Valenzuela, con RUC N° 1072971-2 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° 4514223 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

ANALISIS DE COSTOS – BENEFICIOS ART. 5to. – RES. DNCP Nro. 4441/2021			
El inmueble es el único ofertado en la zona (Ciudad de Ñemby) 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. Por este motivo se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la adjudicación y firma del contrato de locación.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: PROPIETARIO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Rubén Darío	DIRECCION:	Tte. Pratt Gill N° 716
APELLIDOS:	Valenzuela	TELEFONO:	021-961796
N° de C.I.:	1.072.971	OBSERVACIÓN:	_____
R.U.C.:	1072971-2	_____	_____
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	27-0014-04 (Finca N° 895)		
DIRECCIÓN	Próceres de Mayo casi Batalla de Ytororó		
DISTRITO/LOCALIDAD	Ñemby		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	411.35 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	818.20 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Ñemby		
HABITACIONES	Edificio de 3 plantas libres		
COCINA	Cuenta con kitchette		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente		

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Fiscalía Barrial N° 1 - ID Nº 432.617 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Barrial N° 1, inmueble ofrecido por la Firma MB Cars SRL, con RUC Nº 80021648-2

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Dr. Mario Mallorquín 1860 casi Nazareth
Ciudad: Asunción
Cta.Cte.Ctral. N° 14-0617-23
Lote N°4
Matrícula N°19117
Superficie: 540 m²

Cta.Cte.Ctral.N° 14-0617-24
Lote N°5
Matrícula N°19118
Superficie: 540 m²

Cta.Cte.Ctral.N° 14-0617-25
Lote N°6
Matrícula N°19119
Superficie: 540 m²

ITEM	*Meses*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler 2023	6	25.700.000	154.200.000
Alquiler 2024	12	25.700.000	308.400.000
Alquiler 2025	6	25.700.000	154.200.000
	24	**TOTAL**	**616.800.000**

b) Justificación

El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de tres niveles con el tamaño necesario para ubicar con comodidad a las unidades asignadas. En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. El local cuenta con los servicios básicos necesarios. 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 en relación a las características ofrecidas.
El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, es decir, desde el mes de julio de 2023 hasta el mes de Junio de 2025.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veinticinco millones setecientos mil (Gs.25.700.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Fiscalía Barrial N° 1). El costo total de la presente contratación es de guaraníes seiscientos dieciséis millones ochocientos mil (Gs.616.800.000) por el plazo de 24 (Veinticuatro) meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13° de la Resolución DNCP Nº 4441/21.

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 de las Facturas N° 43-0506990-9, N° 43-0506991-6 y 43-0506992-3 de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

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

El oferente, MB Car´s S.R.L., con RUC Nº 80021648-2, representado por el Sr. Mario Teofilo Benítez Gonzalez, con cédula de identidad n° 583.020, 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 imprimieron las siguientes constancias de la Secretaría de la Función Pública; la Constancia N° 4514307 del Sr. Mario Teofilo Benítez Gonzalez, y la Constancia N° 4514299 del Sr. Félix Ramón Benítez González, donde consta que no figuran con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al oferente, MB Car´s S.R.L., en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

Locación de inmueble determinado

ANALISIS DE COSTOS – BENEFICIOS ART. 5to. – RES. DNCP Nro. 4441/2021			
El inmueble es el único ofertado en la zona (Barrios: Hipódromo, San Pablo, Nazareth, Terminal y Panambí Retá) 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. Por este motivo se cuenta con elementos de juicio suficientes para considerar conveniente a los intereses institucionales la adjudicación y firma del contrato de locación.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: ADMINISTRADOR			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Félix Ramón	DIRECCION:	Ruta Mcal. Estigarribia casi Pa´i Gómez - Paraguarí
APELLIDOS:	Benítez	TELEFONO:	0971 - 208013
N° de C.I.:	1.184.157	OBSERVACIÓN:	_____
R.U.C.:	_____	_____	_____
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	MB Car´s S.R.L.	DIRECCIÓN	Ruta a Ñemby casi 29 de Setiembre
APELLIDOS:	____	TELEFONO	021 - 960346
N° de C.I.:	583.020	PORCENTAJE DE COMISIÓN	____
R.U.C.:	80021648-2	OBSERVACIÓN:	Cuenta con poder de administración
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	14-0617-23 (Mat. N° 19117); 14-0617-24 (Mat. N° 19118); 14-0617-25 (Mat. N° 19119)		
DIRECCIÓN	Dr. Mario Mallorquín N° 1860 casi Nazareth		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Recoleta - Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	1620 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	1.135 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Barrial N° 1		
HABITACIONES	8 en planta baja, 8 en planta alta		
COCINA	Cuenta con cocina amueblada		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 de los inmuebles y la adjudicaciones respectivas en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de locales nuevos para *"Sedes de la Fiscalía Zonal de Ñemby y Fiscalía Barrial N° 1" con ID Nº 432.617.*

Asunción, 16 de junio de 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Abg. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público