Ref. Dictamen U.O.C. N°: 91/2021. Locación de Inmuebles Determinado Plurianual – Ad Referéndum para "Alquiler de Depósito de Evidencias de Caaguazú" con ID Nº 405.189.

Dictamen U.O.C. N°: 91 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando DAGTI N° 1811/2021 de fecha 22 de diciembre de 2021, de la Dirección Administrativa – Gabinete Técnico de Investigación, por la cual solicita el inicio de llamado de Locación de Inmuebles Determinados Plurianual - Ad Referéndum para "*Alquiler de Depósito de Evidencias de Caaguazú" con ID Nº 405.189..*

Que, se ha realizado búsqueda de posible local que reúna las características necesarias para el resguardo y custodia de la evidencia; 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...*" .

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*

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

contratos de locación o renovación de locación de bienes inmuebles, las cuales serán realizadas bajo estricta responsabilidad de la Contratante".

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 el inicio del llamado de Locación de Inmuebles Determinados Plurianual - Ad Referéndum para "*Alquiler de Depósito de Evidencias de Caaguazú" con ID N° 405.189*, está basado en los siguientes fundamentos:

1) <u>Depósito de Evidencias de Caaguazú</u>

<u>a) Individualización del inmueble</u>

En referencia al alquiler del local para Depósito de Evidencias de Caaguazú, **propiedad del Sr. Federico Daniel Llamosas Garay , con C.I.: 984.450.**

- El local está individualizado de la sgte. forma:
  Dirección: Santa Rosa c/Ruta Internacional Km.172
  Ciudad: Caaguazú
  Finca o Matricula N°: F02/2562
  Cta.Cte.Ctral. o Padrón N°: 3026
  Superficie total del Terreno: 9 ha.
  Superficie Alquilada: 2500 m²

Descripción	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año: 2022	12	3.500.000	42.000.000
Alquiler Año: 2023	12	3.500.000	42.000.000
Alquiler Año: 2024	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 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 Caaguazú 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.

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

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 Caaguazú). El costo total de la contratación es de guaraníes ciento veinte y seis millones (Gs.126.000.000) por el plazo de 36 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 12 de la Resolución DNCP N° 2113/2021.
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° 0934871 de la Municipalidad de Caaguazú, 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. Federico Daniel Llamosas Garay, con RUC N° 984450-3 presenta 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° 2064945 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 12002 de fecha 22/12/2021 a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 6355/2019.

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

Formulario de Análisis de Costo-Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
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 inmueble de característica similares al descrito 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.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Federico Daniel	DEPARTAMENTO:	Caaguazú
APELLIDOS:	Llamosas Garay	DISTRITO/LOCALIDAD:	Caaguazú
N° DE C.I.	984450	DIRECCIÓN:	Mariscal Estigarribia c/ San Lorenzo.
TELEFONO:	0981-333138	OBSERVACIÓN:	-------
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL /MATRICULA:	F02/2562		
DIRECCIÓN:	Santa Rosa c/ Ruta Internacional Km 172		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Caaguazú		
DEPARTAMENTO:	Caaguazú		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	9 Hectáreas		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	500 mts2.		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Depósito de Evidencias de Caaguazú		
HABITACIONES:	El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: Tinglado de 30 x 60 mts2., una oficina con corredor y sanitario.		
COCINA:	.....		
SERVICIOS BÁSICOS:	Cuenta con energía eléctrica y agua corriente.		

Abg. Fernando Alberto Benitez 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 *"Alquiler de Depósito de Evidencias de Caaguazú" con ID Nº 405.189.*

Asunción, 22 de Diciembre de 2021.

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