Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 65 /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°: 65 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando DCR N° 3221/2021 de fecha 07 de octubre 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

Que, Articulo 321 del Anexo A del Decreto Reglamentario N° 4780/2021 que 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 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 las Primeras Renovaciones de Alquileres de locales para Fiscalías Zonales del Interior del País con ID N° 371.101, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía Zonal de Coronel Bogado - ID N° 371.101 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Mariscal Estigarribia e/Yegros y Adolfo Riquelme
Ciudad: Coronel Bogado
Finca o Matrícula: H08/2867
Cta. Cte. Ctral. o Padrón N°: 23-104-12
Superficie: 400 m²

1ra.Renovación

Item	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
Total Meses:	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**84.000.000**

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: la infraestructura cubre satisfactoriamente con las necesidades, por lo que se cuenta con elementos de juicio suficiente para considerar conveniente a los intereses institucionales, la firma del contrato de locación del inmueble. Es importante mencionar la ubicación y que reúne las condiciones que son requeridas por el Ministerio Público, para albergar a todos los funcionarios y cumplir con las necesidades funcionales y operativas del inmueble de acuerdo a las necesidades manifestadas por los funcionarios y público en general.

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 (Ciudad de Coronel Bogado). El costo total de la presente renovación es de guaraníes ochenta y cuatro millones (Gs.84.000.000) 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

Abog. Fernando Alberto Benítez Irala
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

precio mensual ni en el plazo con respecto al procedimiento nuevo (Contrato N° 012/2020).
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 N°	Período	Monto Mensual	Monto Total
Adjudicación	012/2020	371.101	01/01/2020 hasta 31/12/2021	3.500.000	84.000.000
1° Renovación	----	371.101	01/01/2022 hasta 31/12/2023	3.500.000	84.000.000

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° 0353434 de la Municipalidad de Coronel Bogado, 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. Ramón Rondelli Bareiro, con RUC N° 901633-3 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° 1631348 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° 8730 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° 012/2020 entre el Ministerio Público (Locatario) y el Sr. Ramón Rondelli Bareiro (Locador), con RUC N° 901633-3 correspondiente al ID N° 371.101.
Se otorgó el monto de Gs. 3.500.000.- (guaraníes tres millones quinientos mil) en concepto de garantía de alquiler.

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Apoyo Interno
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 Cnel. Bogado, 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 daría la Fiscalía Zonal de Cnel. Bogado, 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:	Ramón	DEPARTAMENTO	Itapúa
APELLIDOS:	Rondelli Bareiro	DISTRITO/LOCALIDAD	María Auxiliadora
N° de C.I.	901.633	DIRECCIÓN	Avda. Ma. Auxiliadora e/ Avda. Hermana Teresa Steinbock e Independencia Nacional
TELEFONO:	0985 705 191	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	23-0104-12		
DIRECCIÓN	Mcal. Estigarribia e/Adolfo Riquelme y Fulgencio Yegros		
DISTRITO/LOCALIDAD	Cnel. Bogado		
DEPARTAMENTO	Itapúa		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	400m²		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	---		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Cnel. Bogado		
HABITACIONES	7 oficinas		
COCINA	1 cocina		
OTROS	2 baños, garaje, depósito para evidencias		

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

2) Fiscalía Zonal de Mayor Otaño - ID N° 371.101 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Mayor Otaño c/Silvio Pettirossi.
Ciudad: Mayor Otaño
Finca o Matrícula: H23-689
Cta. Cte. Ctral. Nº: 23-0121-10
Superficie: 500 m²

1ra.Renovación

Item	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año:2022	12	3.800.000	45.600.000
Alquiler Año:2023	12	3.800.000	45.600.000
Total Meses:	24	**MONTO TOTAL Gs.**	**91.200.000**

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 cubre satisfactoriamente con las necesidades, por lo que cuenta con elementos de juicio suficiente para considerar conveniente a los intereses institucionales, la firma del contrato de locación del inmueble. Es importa mencionar la ubicación y que reúne las condiciones que son requeridas por el Ministerio Público, para albergar a todos los funcionarios y cumplir con las necesidades funcionales y operativas del inmueble de acuerdo a las necesidades manifestadas por los funcionarios y público en general.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes tres millones ochocientos mil (Gs. 3.800.000) 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 Mayor Otaño). El costo total de la presente renovación es de guaraníes noventa y un millones doscientos mil (Gs.91.200.000) 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° 013/2020).
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 Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

Descripción	N° Contrato	ID N°	Período	Monto Mensual	Monto Total
Adjudicación	013/2020	371.101	01/01/2020 hasta 31/12/2021	3.800.000	91.200.000
1° Renovación	----	371.101	01/01/2022 hasta 31/12/2023	3.800.000	91.200.000

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° 0069012 de la Municipalidad de Mayor Otaño, 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. Claudia María Martínez, con RUC N° 1598280-7 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° 1631372 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° 9290 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° 013/2020 entre el Ministerio Público (Locatario) y la Sra. Claudia María Martínez (Locadora), con RUC N° 1598280-7 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 Mayor Otaño, 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 darála Fiscalía Zonal de Mayor Otaño, 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:	Claudia María	DEPARTAMENTO	Itapúa
APELLIDOS:	Martínez	DISTRITO/LOCALIDAD	Mayor Otaño
N° de C.I.	1.598.280	DIRECCIÓN	Avenida Mariscal López entre España y Oliva
TELEFONO:	0985 792 528	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	23-0121-10		
DIRECCIÓN	Silvio Pettirossi c/ Calle San Juan		
DISTRITO/LOCALIDAD	Mayor Otaño		
DEPARTAMENTO	Itapúa		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	500m²		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	---		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Cnel. Bogado		
HABITACIONES	7 oficinas		
COCINA	1 cocina		
OTROS	3 baños, garaje, depósito pequeño para evidencias más una oficina pequeña		

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
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 3221/2021 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, 13 de octubre de 2021.

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