Ref. Dictamen U.O.C. N°: 58/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Alquiler de locales nuevos para "Sedes de la Unidad Especializada en Trata de Personas y Delitos Económicos Sede II" con ID N° 432.694.

Dictamen U.O.C. N°: 58/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando D.A. N° 1127/2023 de fecha 16 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 Unidad Especializada en Trata de Personas y Delitos Económicos Sede II" con ID N° 432.694.*

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 reúnen 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, 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 N° 432.694.

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 4° Principios Generales de la Ley N° 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 Unidad Especializada en Trata de Personas y Delitos Económicos Sede II" con ID Nº 432.694*, está basado en los siguientes fundamentos:

1 - Unidad Especializada en Trata de Personas - ID Nº 432.694 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler del local para la Unidad Especializada en Trata de Personas, ofrecido por la Sra. Helma Schukovsky Zimmer de Kegler, con RUC Nº 75860-4

El local está individualizado de la sgte. forma:
Dirección: Tte. Rojas Silva N° 1410 esquina Lomas Valentinas
Ciudad: Asunción
Distrito: San Roque
Finca N° 21.226
Cta.Cte.Ctral.N° 12-0730-01
Superficie: 382 mts

ITEM	*Meses*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler 2023	6	22.500.000	135.000.000
Alquiler 2024	12	22.500.000	270.000.000
Alquiler 2025	6	22.500.000	135.000.000
	24	**TOTAL**	**540.000.000**

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

b) Justificación

El inmueble está ubicado cerca de la Sede Central del Ministerio Público, y es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal por las Avdas. Félix Bogado y Dr. J. G. Rodríguez de Francia. En la zona no existen otros inmuebles disponibles para que cuenten 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 en relación a las características ofrecidas.
El alquiler será por el plazo de 24 (Veinticuatro) meses, desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2025.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veintidós millones quinientos mil (Gs. 22.500.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Unidad Especializada en Trata de Personas). El costo total de la presente contratación es de guaraníes quinientos cuarenta millones (Gs. 540.000.000) 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 la Factura N° 43-0467328-2 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

La oferente, Sra. Helma Schukovsky Zimmer de Kegler, con RUC Nº 75860-4 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° 4518256 de la Sra. Helma Schukovsky Zimmer de Kegler, donde consta que no figura con datos en el SINARH y la Constancia N° 4518407 del Señor Emilio Kegler Schukovsky, donde consta que si registra datos en el SINARH.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Con referencia a **Emilio Kegler Schukovsky**, según datos del SINARH, figura como Profesor Titular (Cargo permanente) en la Facultad de Odontología. Ante esta situación, se hace preciso tomar en consideración los siguientes términos de las leyes que competen a este caso particular: Primeramente, corresponde traer a colación a lo dispuesto en el Art. 2 de la Ley 1.626/00 *De la Función Pública,* que establece cuanto sigue: ***"...Aún cuando cumplan una función pública, se exceptúan expresamente de lo establecido en el artículo anterior a: ...f) los docentes*** *de la Universidad Nacional* ***y de las Instituciones*** *oficiales de educación primaria, secundaria y* ***técnica;..."***. De lo expuesto en el citado artículo surge que la Ley de la Función Pública excluye de su ámbito de aplicación (y por tanto de sus prohibiciones) a las personas mencionadas en el mismo; inclusive, siguiendo con el análisis del Art. 40 corresponde finalmente traer a colación, lo expuesto en el ***inciso l)*** que dice: ***"...las demás personas físicas o jurídicas que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición judicial o de la Ley..."***, por lo cual debemos remitirnos a la Ley N° 17.251/01 que establece el Estatuto del Docente, el cual constituye la normativa aplicable al ejercicio de la profesión de educador en los niveles de educación inicial, escolar básica y media del Sistema Educativo Nacional, que se ejerza en establecimientos, centros o instituciones educativas públicas o privadas; y decir que de la verificación del citado documento, podemos comprobar que no existe disposición legal alguna que específicamente restrinja al personal docente en actividad, el derecho a presentar ofertas en procedimientos de Contratación Pública regidos por la Ley 2.051/03, por tal razón, consideramos que las prohibiciones y limitaciones establecidas en el Art. 40 de la Ley 2.051/03, no serían aplicables a los docentes.

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

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
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. 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			
NOMBRE:	Emilio	DIRECCIÓN:	Avenida Gral.San Martín N° 1249 casi Dr.Migone, Asunción
APELLIDOS:	Kegler Schukovsky	TELÉFONO:	0981-466692
N° DE C.I.	375654	OBSERVACIONES:	-
RUC:	-		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	Helma	DIRECCIÓN:	Tte. Rojas Silva N° 1439, Asunción
APELLIDOS:	Schukovsky de Kegler	TELEFONO:	021-623901
N° DE C.I.	75860	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	75860-4	OBSERVACIONES:	Usufructuaria vitalicia. Cuenta con poder de administración
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL	12-0730-01 (Finca N° 21226)		
DIRECCIÓN	Tte.Rojas Silva N° 1410 esquina Lomas Valentinas		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Roque - Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	382 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	655,94 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad Especializada en Trata de Personas		
HABITACIONES	9 en planta baja, 14 en planta alta		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad, agua corriente y línea telefónica.		

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Delitos Económicos Sede II - ID Nº 432.694 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler del local para Delitos Económicos Sede II, propiedad del Sr. Ricardo Careaga Boggino, con RUC Nº 369125-0

El local está identificado de la sgte. forma:
Dirección: 17° Proyectadas casi Misioneros Redentoristas del Paraguay
Ciudad: Asunción
Distrito: La Catedral
Lote N° 13 de la Manzana 9
Finca N° 7959
Cta.Cte.Ctral. N° 11-612-09
Superficie: 360 mts2

ITEM	*Meses*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler 2023	6	8.900.000	53.400.000
Alquiler 2024	12	8.900.000	106.800.000
Alquiler 2025	6	8.900.000	53.400.000
	24	**TOTAL**	**213.600.000**

b) Justificación

Es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal por la avenida Félix Bogado y se encuentra próximo a la Sede Central del Ministerio Público, Delitos Económicos y el Palacio de Justicia. 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 24 (Veinticuatro) meses, desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2025.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes ocho millones novecientos mil (Gs.8.900.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Delitos Económicos Sede II). El costo total de la presente contratación es de guaraníes doscientos trece millones seiscientos mil (Gs.213.600.000) 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.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la Factura N° 43-0932476-3 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, Sr. Ricardo Careaga Boggino, con RUC N° 369125-0 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° 4521741 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

ANÁLISIS DE COSTOS - BENEFICIOS.ART.5 ° - RES.DNCP N° 4441/2021			
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. 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			
NOMBRE:	Ricardo	DIRECCIÓN:	Milano N° 926
APELLIDOS:	Careaga Boggino	TELÉFONO:	021-425184
N° DE C.I.	369.125	OBSERVACIONES:	-
RUC:	369125-0		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES.DNCP N° 4441/2021			
NOMBRE:	-	DIRECCIÓN:	-
APELLIDOS:	-	TELEFONO:	-
N° DE C.I.	-	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	-
RUC:	-	OBSERVACIONES:	-
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA.CTE.CATASTRAL	11-612-09 (Finca N° 7959)		
DIRECCIÓN	17° Proyectadas casi Misioneros Redentoristas del Paraguay		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Catedral - Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO	360 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	215 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Delitos Economicos Sede II		
HABITACIONES	3 habitaciones, sala y escritorio		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad, agua corriente y línea telefónica.		

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 Unidad Especializada en Trata de Personas y Delitos Económicos Sede II" con ID Nº 432.694.*

Asunción, ~~20 de~~ junio de 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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