Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 55/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Alquiler de local nuevo para "Sede de la Unidad Especializada Anticontrabando" con ID Nº 432.558.

Dictamen U.O.C. N°: 55/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando D.A. N° 1052/2023 de fecha 09 de junio de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de local nuevo para *"Sede de la Unidad Especializada Anticontrabando" con ID Nº 432.558.*

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados a la unidad especializada; 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 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 la misma a realizar sus trámites como para los funcionarios que realizan las tareas laborales en ella. Luego de la búsqueda de posibles locales, el seleccionado reúne las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a la dependencia. El local se encuentra a una distancia prudencial de la comisaría local y juzgados de la zona; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; además se encuentra en la cercanía del centro de la ciudad de Asunción, accesible a la ciudadanía en general. La sede preseleccionada cuenta con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa en el informe de justificación de la Dirección Administrativa, para inicio del llamado para Alquiler con ID Nº 432.558.

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 Publico

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

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 local nuevo para *"Sede de la Unidad Especializada Anticontrabando" con ID Nº 432.558*, está basado en los siguientes fundamentos:

Unidad Especializada Anticontrabando - ID Nº 432.558 - Resolución DNCP N° 4441/2021
Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler de la Unidad Especializada Anticontrabando, ofrecido por la Sra. María Asunción López Mutti, con RUC Nº 379091-6.

El local está individualizado de la sgte. forma:
Direccion: De La Residenta N° 1027 casi Washington
Ciudad: Asunción
Finca: 11998
Cta.Cte.Ctral: 12-907-21
Superficie: 545 m², 05 dm²
Superficie Edificada: 485 m²

ITEM	*Meses*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler 2023	6	8.400.000	50.400.000
Alquiler 2024	12	8.400.000	100.800.000
Alquiler 2025	6	8.400.000	50.400.000
	24	**TOTAL**	**201.600.000**

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

b) Justificación

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 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 cuatrocientos mil (Gs. 8.400.000) 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 Anticontrabando).
El costo total de la presente contratación es de guaraníes doscientos un millones seiscientos mil (Gs. 201.600.000) 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 de la Factura N° 42-0502030-1 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. María Asunción López Mutti, con RUC N° 379091-6 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° 4504450 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que la oferente no figura con datos en el SINARH. Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones.

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 es el único ofertado en la zona (Barrio Las Mercedes - Asunción) 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:	María Asunción	DIRECCION:	De la Residenta N° 1282
APELLIDOS:	López Mutti	TELEFONO:	021-333399
N° de C.I.:	379.091	OBSERVACIÓN:	____
R.U.C.:	379091-6	____	____
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	12-907-21 (Finca: 11998)		
DIRECCIÓN	De La Residenta N° 1027 casi Washington		
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	545 mts², 05 dm²		
SUPERFICIE EDIFICADA	485 mts²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Unidad Especializada Anticontrabando		
HABITACIONES	15 habitaciones		
COCINA	Cuenta con una cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente		

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

Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

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 Inmueble Determinado Plurianual - Alquiler de local nuevo para *"Sede de la Unidad Especializada Anticontrabando" con ID Nº 432.558.*

Asunción, 14 de junio de 2023.

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