Ref. Dictamen U.O.C. N°: 120/2023. Locación de Inmueble Determinado Plurianual – "Local nuevo para Sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II" con ID Nº 435.472.

Dictamen U.O.C. N°: 120/2023
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: el memorando DA N° 1951/2023 de 19 de setiembre de 2023, de la Dirección Administrativa, por la cual solicita el inicio del llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para Sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II"* con ID Nº 435.472.

Que, ante la necesidad de dotar de infraestructura adecuada a los funcionarios asignados de la sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II del Ministerio Público; como así también a la sociedad. 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.

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 las mismas a realizar sus trámites como para los funcionarios que realizan las tareas laborales en ellas, el local seleccionado reúne las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a la dependencia. La ubicación del local, se encuentra en una distancia prudencial de la comisaría local y juzgado de la zona; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; la ubicación cuenta con la característica de encontrarse en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; la sede preseleccionada cuenta con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observan el informe de justificación de la Dirección de Administrativa, para el inicio del llamado para el alquiler de inmueble para sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II.

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*".

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Que, en consideración al artículo 4° Principios Generales de la Ley N° 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 N° 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 Circular DNCP N° 08/23 dispone que para lo que resta del Ejercicio Fiscal 2023, los procedimientos relacionados a las contrataciones se regirán por las disposiciones del "Capitulo XI de las Contrataciones Públicas del Estado" y concordantes de la Ley N° 7050/2023 "Que aprueba el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023", así como su reglamentación.

Asimismo, el art. 181 de la Ley 7050/2023, que menciona lo siguiente: *Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley 2.051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)".*

Que, la Resolución M.E.F.N° 14/23 *"Por la cual se establecen lineamientos para el inicio de la implementación de las etapas de la cadena integrada de suministro público, en el marco de la entrada en vigencia de la Ley N° 7021/2022 "De Suministro y Contrataciones Públicas"*

Que la solicitud para el inicio de llamado de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II"*, está basado en los siguientes fundamentos:

Fiscalía Zonal de Luque Sede II - ID N° 435.472 - Resolución DNCP N° 4441/2021 Artículo 7°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

En referencia al alquiler de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II, inmueble ofrecido por la Sra. Aida Dianora Aquino de Farias, con RUC. N° 411382-9.

Propietario: Hugo Adolfo Farias Aquino
Oferente: Sra. Aida Dianora Aquino de Farias
Dirección: José Concepción Ortíz casi Antequera
Ciudad: Luque

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Distrito: Luque
Lote N° 3 de la Manzana VI
Matrícula 2751 L08
Cta.Cte.Ctral.N° 27-117-22
Superficie del Terreno: 371 m²
Superficie Edificada: 1371 m²
C.I. N° 1.676.101

Le corresponde el inmueble por A.I.N° 290 de fecha 03/04/2013 por el cual se resolvió subrogar a favor del señor HUGO ADOLFO FARIAS AQUINO en los derechos y acciones que correspondan o pudieran corresponder a los señores MIGUEL ANGEL SANTANDER MEDINA y CARLOS ANASTACIO SANTANDER MEDINA en los autos sucesorios de BONIFACIA MEDINA OVELAR.
Este certificado se haya inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos.

b) Justificación

El inmueble ofrecido para la Sede II de la Fiscalía Zonal de Luque, está ubicado en el Centro mismo de la Ciudad de Luque, sobre las calles José Concepción Ortiz casi Antequera, con las siguientes características:

Planta Baja 349 Mts2
Planta Alta 324 Mts2

Cuenta con 15 oficinas en total, de 5 oficinas por piso, son 3 oficinas con 3 ambientes y balcón compartido, baño y kitchenette amueblamientos, 12 oficinas de 1 dormitorio, cada uno con sus amoblamientos, 3 pisos en total el edificio.
Cada oficina cuenta climatización con Split, mueblería de cocina, placa incorporada Anafe, extractor de humo incorporado, intercomunicadores en cada una de las oficinas, sanitarios de primera con ducha y espejo, habitaciones amplias con detector de humo y luces empotradas.
Áreas comunes con mangueras de seguridad contra incendios en cada piso, salida de emergencia en todos los pisos, acceso con escaleras con reja de seguridad, ascensor con barandas, portero para todas las oficinas identificadoras numéricas para todas las oficinas.
Cuenta con transformador colocado, y lugar previsto con cableado preparado para la colocación de generador, portería climatizada o recibidor en la entrada principal con baño, estacionamiento para 12 vehículos escalera externa para mantenimiento de los compresores, cajas de llaves principales de luces depósito de planta baja debajo de las escaleras, 2 portones de acceso vehicular con motor eléctrico, un portón de acceso peatonal con censor, rampa de acceso, detectores de humo, extintores en cada piso, sector de motobombas red cloacal, tanque de agua de 45.000 Lts. subterránea, lavamanos en entrada principal, rejas protectoras en cada piso.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes treinta y un millones (Gs.31.000.000) IVA incluido el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Sede II de la Fiscalía Zonal de Luque). El costo total de la contratación es de guaraníes setecientos setenta y cinco millones (Gs.775.000.000) para el plazo de 24 meses, (incluido el monto correspondiente a Gs. 31.000.000 a abonar por la garantía) . Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021. El monto de alquiler incluye el mantenimiento del ascensor del edificio.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

El alquiler será por el plazo de (24) meses, desde el 1/11/2023 hasta el 31/10/2025.
Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas. El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

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. Tampoco se observan anotaciones de medidas cautelares.

e) Impuestos Municipales

No se adeudan impuestos inmobiliarios ni tributos por el inmueble ofertado. Se observa el Comprobante de Ingreso N° 03-459633 correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2023.

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

La Sra. Aida Dianora Aquino de Farias, con RUC N° 411382-9 se presenta como oferente por medio del Poder Especial para Administración otorgado por el Sr. Hugo Adolfo Farías Aquino, propietario del inmueble. La oferente y el propietario presentan Declaración Jurada de no encontrarse comprendidos en las prohibiciones y limitaciones para presentar propuestas y contratar con el estado, 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° 4776041 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que la oferente no figura con datos en el Sistema Nacional de Administración de RRHH (SINARH). Tampoco se observan sanciones al proveedor en la página de la Dirección Nacional de Contrataciones.
Con relación al propietario, Sr. Hugo Adolfo Farías Aquino, la Constancia N° 4776068 de la Secretaría de la Función Público refleja que el mismo es funcionario permanente del Juzgado de Faltas del 2do.turno de la Municipalidad de Luque, sin embargo esta situación no está dentro de las limitaciones o prohibiciones establecidas.

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

Ministerio Público
República del Paraguay
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 en el que se encuentra actualmente la Sede II de la Fiscalía Zonal de Luque se encuentra en trámites de venta. A pedido del Fiscal Adjunto del Area III – Norte Dpto.Central Abg. Edgar Moreno se analizó la oferta presentada por Aida Dianora Aquino de Farias. Funcionarios de la Dirección de Obras y Proyectos inspeccionaron técnicamente el inmueble y concluyeron que el mismo reúne los requisitos espaciales mínimos requeridos para albergar a las oficinas de una sede del Ministerio Público. Independientemente se buscaron otros edificios en los alrededores pero el inmueble ofrecido fué el único idóneo para la mudanza de la Sede N° 2 de la Fiscalía Zonal de la ciudad de Luque. Además en la zona deseada no existen otros inmuebles con características similares al ofertado, con relación a espacio, funcionalidad y estacionamiento con los cuales comparar el precio del inmueble.			
CARÁCTER DEL LOCADOR: APODERADO			
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRE:	Hugo Adolfo	DIRECCION:	Cerro Corá c/ Javier Bogarin
APELLIDO:	Farias Aquino	TELEFONO:	0981-433613
N° de C.I.:	1.676.101	OBSERVACIÓN:	-
R.U.C.:	-		
DATOS DEL LOCADOR – INC. b) DEL ARTICULO 4to. –RES. DNCP Nro. 4441/2021			
NOMBRES:	Aida Dianora	DIRECCIÓN	Cerro Corá N° 261
APELLIDOS:	Aquino de Farias	TELEFONO	021-642482; 0981-224681
N° de C.I.:	411382	PORCENTAJE DE COMISIÓN	-
R.U.C.:	411382-9	OBSERVACIÓN:	Autorizada a presentarse como oferente por medio del Poder Especial para Administración otorgado por el Sr. Hugo Farias en fecha 25/09/2020
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	27-117-22		
DIRECCIÓN	José Concepción Ortíz casi Antequera		
DISTRITO/LOCALIDAD	Luque		
DEPARTAMENTO	Central		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	371 m²		
SUPERFICIE EDIFICADA	1371 m²		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Fiscalía Zonal de Luque Sede II		
HABITACIONES	15 oficinas con baño propio. Estacionamiento para 12 vehículos aproximadamente.		
COCINA	Cuenta con cocina		
DATOS COMPLEMENTARIOS	Cuenta con electricidad y agua corriente de la Essap. El edificio cuenta con ascensor.		

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 del inmueble y la adjudicación respectiva en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Determinado Plurianual - *"Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II"* con ID Nº 435.472.

Asunción, 22 de setiembre de 2023.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección Administrativa

MEMORANDO D.A. N° 1951 /2023

A : **DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**
Econ. Expidio Palacios, ***Director***

DE : **DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA**
Lic. Carlos Jorge Villasboa Gavilán, ***Director Interino***

OBJETO : **Remitir datos para inicio de llamado y creación de PAC**

FECHA : **19 de setiembre de 2023**

Por el presente se remite Memorandum CSBA N° 487/2023 de la Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres, y por su intermedio a la Unidad Operativa de Contrataciones a fin de solicitar inicio de nuevo llamado y creación de PAC de Locación de Inmueble, según el sgte.detalle:

Nombre del llamado: Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II
Tipo de llamado: Alquiler de inmueble nuevo – determinado - plurianual

N°	Dependencia	Propietario / Administrador	Meses	Monto Mensual	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Total
1	Fiscalía Zonal de Luque Sede II	Aida Dianora Aquino de Farias	24 + 1 garantía	31.000.000	93.000.000	372.000.000	310.000.000	705.000.000
				TOTAL	**93.000.000**	**372.000.000**	**310.000.000**	**705.000.000**

La vigencia es de 24 meses desde el 01/11/2023 hasta el 31/10/2025.

Atentamente.

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

DIRECCIÓN GRAL. DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
Nº de Documento: 8233
Fecha: 19 SET. 2023 Hora: 12:10
Recibido por: Alexander Villalba
Dcción. Gral. de Administración y Finanzas
Ministerio Público
Firma: Nº de Hojas:

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Fecha: 20 / 09 / 2023 Hora: 8:20.
Recibido por: Aracely Benítez
Asistente
Firma: Ministerio Público (01 carpeta).
Unidad Operativa de Contrataciones

Ministerio Público

CSBA N° 487/2023

MEMORANDUM

A	:	**Dirección Administrativa**
DE	:	**Coordinación de Servicios Básicos y Alquileres**
OBJETO	:	**Remitir datos para inicio de llamado y creación de PAC**
FECHA	:	**19 de setiembre de 2023**

Por el presente y por su intermedio a la Unidad Operativa de Contrataciones se solicita inicio de nuevo llamado y creación de PAC de Locación de Inmueble, según el sgte.detalle:

Nombre del llamado: Local nuevo para sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II
Tipo de llamado: Alquiler de inmueble nuevo – determinado - plurianual

N°	Dependencia	Propietario / Administrador	Meses	Monto Mensual	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Total
1	Fiscalía Zonal de Luque Sede II	Aida Dianora Aquino de Farias	24 + 1 garantía	31.000.000	93.000.000	372.000.000	310.000.000	705.000.000
				TOTAL	**93.000.000**	**372.000.000**	**310.000.000**	**705.000.000**

La vigencia es de 24 meses desde el 01/11/2023 hasta el 31/10/2025.

Atentamente.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Ministerio Público
República del Paraguay
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA
A la Dirección:
A la Coordinación:
al Departamento:
Pasajes:
Para Procesar
Para Informar
Para Conocimiento
Obs.:
Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Nº de Documento: 7785
Fecha: 19 SEP 2023 Hora: 09:10
Recibido por:
Firma: Carlos Medina P.
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Zonal de San Luque Sede II

En referencia al alquiler del local para la Fiscalia Zonal de Luque Sede II ofrecido por Aida Dianora Aquino de Farias con RUC N° 411382-9.

- El local está individualizado de la sgte.forma:

Dirección: José Concepción Ortíz casi Antequera
Ciudad: Luque
Distrito: Luque
Lote Nº 3 de la Manzana VI
Matrícula 2751 L08
Cta.Cte.Ctral.Nº 27-117-22
Superficie: 371 mts2
Superficie construída: 1371 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de cuatro niveles, y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados al Ministerio Público puedan utilizarlo para sus tareas diarias.
- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios.
- El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, desde el 1 de noviembre de 2023 hasta el 31 de octubre de 2025.
- El costo de arrendamiento mensual para el período de arrendamiento es de guaraníes trenta y un millones (Gs.31.000.000) mensuales IVA y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. Se otorgará también una garantía de guaraníes trenta y un millones (Gs.31.000.000). El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes setecientos setenta y cinco millones (Gs.775.000.000).

Item	***Meses***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler 2023	2 meses + 1 garantía	31.000.000	93.000.000
Alquiler 2024	12 meses	31.000.000	372.000.000
Alquiler 2025	10 meses	31.000.000	310.000.000
	24 + 1 garantía	**TOTAL**	**775.000.000**

- El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 251 – Alquiler de Edificios y Locales, previsto en el presupuesto asignado al Ministerio Público.
- La vigencia establecida para el contrato de locación está dentro de lo fijado por el Artículo 13° de la Resolución DNCP Nº 4441/21, que establece el período máximo de cinco (5) años.
- 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 de un inmueble de características similares al descrito con anterioridad.
- Razonabilidad del canon a ser abonado: A pedido del Fiscal Adjunto del Area III – Norte Dpto.Central Abg.Edgar Moreno se analizó la oferta presentada por Aida Dianora Aquino de Farias. Funcionarios de la Dirección de Obras y Proyectos inspeccionaron técnicamente el inmueble y concluyeron que el mismo reúne los requisitos espaciales mínimos requeridos para albergar a las oficinas de una sede del Ministerio Público.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Independientemente se buscaron otros edificios en los alrededores pero el inmueble ofrecido fué el único idóneo para la mudanza de la Sede N° 2 de la Fiscalía Zonal de la ciudad de Luque. Además en la zona deseada no existen otros inmuebles con características similares al ofertado, con relación a espacio, funcionalidad y estacionamiento con los cuales comparar el precio del inmueble.

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda realizar la contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y los decretos reglamentarios.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público