Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación

Ref. Dictamen U.O.C. N°: 88 /2021. Segunda Renovación de locación de inmuebles determinado - Ad Referéndum para "Alquileres nuevos para el Área Metropolitana" con ID Nº 373.365.

Dictamen U.O.C. N°: 88 /2021
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público.

Visto: El memorando D.A. N° 2900/2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, de la Dirección Administrativa y Memorando CSBA Nº 539/2021, por la cual solicita el inicio de la Segunda Renovación de Locación de Inmuebles Determinado - Ad Referéndum para "*Alquiler nuevos para el Área Metropolitana"* con ID Nº 373.365.

Que, se ha realizado búsqueda de posible local que reúna 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 informe de Justificación de la Dirección Administrativa.

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

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

Que, la Resolución DNCP Nº 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 la Segunda Renovación de Alquileres nuevos para el Área Metropolitana con ID Nº 373.365, está basado en los siguientes fundamentos:

1) Fiscalía Especializada en Delitos Económicos - ID N° 373.365 - Resolución DNCP N° 2113/2021 Artículo 8°. Dictamen que fundamenta la selección del inmueble.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Chile esquina Eduardo Víctor Haedo
Ciudad: Asunción
Distrito: La Catedral
Finca o Matrícula: 13023
Cta. Cte. Ctral. o Padrón Nº: 11-0052-05
Superficie: 454 m², 3027 cm²

2da. Renovación

Item	Meses	Monto Mensual	Total por Año
Alquiler Año:2022	12	69.300.000	831.600.000
Total Meses:	12	**MONTO TOTAL Gs.**	**831.600.000**

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 en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamientos, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes sesenta y nueve millones trescientos mil (Gs. 69.300.000) 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 Delitos Económicos). El costo total de la presente renovación es de guaraníes ochocientos treinta y un millones seiscientos mil (Gs.831.600.000) por un plazo de 12 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 de Renovación (Contrato N° 17/2021).
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

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

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	04/2020	373.365	01/01/2020 hasta 31/12/2020	69.300.000	831.600.000
1° Renovación	17/2021	373.365	01/01/2021 hasta 31/12/2021	69.300.000	831.600.000
2° Renovación	-------	373.365	01/01/2022 hasta 31/12/2022	69.300.000	831.600.000

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.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia de la Factura N° 41-0452224-5 de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2021.

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

El Condominio María Hortencia Ojeda de Buzó y Otros, con RUC N° 80019050-5 presenta 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 las Constancias N° 2230359/2230377/2230384/2230404/2230416 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que los oferentes no registran 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 en representación al Condominio presenta constancia de haber entregado la DJBR N° 10797 y 4437 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° 04/2020 y 1° Renovación de Contrato N° 17/2021 entre el Ministerio Público (Locatario) y el Condominio María Hortencia Ojeda de Buzó y Otros, con RUC N° 80019050-5, correspondiente al ID N° 373.365. No se ha otorgado ningún monto en concepto de garantía de alquiler.

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

ANEXO

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	Condominio María Hortencia Ojeda y Otros	DEPARTAMENTO:	Capital
APELLIDOS:		DISTRITO/LOCALIDAD:	Asunción
N° DE C.I.	80019050-5	DIRECCIÓN:	Manuel Gondra N° 393 c/ Mómpox. 1er.Piso, Oficina "B"
TELEFONO:	021-441205	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:	11-0052-05		
DIRECCIÓN:	Chile y Eduardo Víctor Haedo		
DISTRITO/LOCALIDAD:	Asunción		
DEPARTAMENTO:	Capital		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE TERRENO:	454 mts2		
SUPERFICIE EDIFICACIÓN:	2210 mts2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Unidad Especializada en Delitos Económicos		
HABITACIONES:	Es un edificio de tres niveles más entrepiso. Consta de plantas libres		
COCINA:	Cuenta con kitchenette		
SERVICIOS BÁSICOS:	Cuenta con electricidad y agua corriente.		

Abg. Fernando Alberto Benitez 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 2900/2021 de la Dirección Administrativa corresponde a la segunda 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 la Segunda Renovación de locación de Inmuebles Determinado - Ad Referéndum para "*Alquileres nuevos para el Área Metropolitana" con ID Nº 373.365.*

Asunción, 13 de diciembre de 2021.

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