**Poder Judicial**
**Ministerio de la Defensa Pública**
**Unidad Operativa de Contrataciones**

Ministerio de la Defensa Pública

## DICTAMEN ASESORÍA JURÍDICA U.O.C.

**Fecha:** 17 de febrero del 2016

**Referencia:** Nueva Locación para la Sede de Caacupé

Atenta a la necesidad de locación de inmueble para la Sede de la ciudad de Caacupé, y en cumplimiento del art. 6º de la Resolución DNCP, que en su inc. b) menciona que la U.O.C deberá elaborar un dictamen que deberá ***contemplar los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación***, teniendo en cuenta los informes y análisis técnicos realizados por la Dirección de Infraestructura, se puntualiza lo siguiente:

Según el informe presentado por el Departamento Técnico, dependiente de la Dirección de Infraestructura, se observa una comparación de precios y superficies de dos ofertas de posibles locales que cuentan con las características necesarias para albergar cómodamente las oficinas, cuya ubicación es accesible para los usuarios y las mismas se encuentran en las cercanías del Palacio de Justicia de dicha ciudad, contando con los servicios básicos necesarios.

En cumplimiento de los arts. 5º y 6º de la Resolución DNCP Nº 458/12 "*Por la cual se deroga la Resolución MH/SSEAF/UCNT Nº 59/07 y se Reglamenta el Proceso de Locación de Bienes Inmuebles, establecido en el art. 44º de la Ley 2051/03*, se han elaborado los informes pertinentes.

En consideración, al Art. 4° de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, se ha realizado un análisis previo de locales para alquilar en la zona, de manera a no restringir la posibilidad de contratar a todo ciudadano interesado. Los locales analizados cumplen con los requisitos necesarios, cuyos propietarios cuentan con la solvencia técnica, económica y legal para contratar con el Estado Paraguayo.

La Dirección de Infraestructura, en fecha 15 de febrero del 2016, ha remitido un informe en el cual se indican los criterios a ser utilizados para la selección de los locales a ser alquilados y se diferencian en:

a) Criterios generales:

1) Capacidad Física: La superficie ajustada en m2 según cantidad de funcionarios, salubre en cuanto a ventilación e iluminación,

2) Contar con Servicios Básicos: Energía Eléctrica, agua potable, telefonía (no excluyente), oficinas climatizadas (no excluyente),

3) Ubicación Accesible: cercano al Poder Judicial (Palacio de Justicia o Juzgados de Primera Instancia, de Paz y Fiscalía),

Lic. Néstor Villalba Mendoza
Unidad Operativa de Contrataciones

4) Posibilidad de uso exclusivo del inmueble por el MDP (con acceso independiente),
5) Contar con la cantidad de baños sexados necesarios.

b) Criterios específicos: 35 m2 con 2 ambientes a ser condicionadas para oficinas, sanitarios sexados, mínimo 2.

Asimismo, en dicho informe se expresa la relación costo – beneficio entre alquilar y adquirir un inmueble propio en dicha localidad: "*...teniendo en cuenta la relación costo-beneficio se opta por alquileres debido a: la necesidad inmediata de contar con un local porque ya existen las defensorías en cada localidad. El hecho de contar con una sede propia está sujeto al plan de crecimiento edilicio del MDP que supone la construcción paulatina a nivel país de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria anual y el plazo que conlleva, mínimo dos años (gestión de terreno, generalmente en donación, desarrollo del proyecto, llamado a licitación y la construcción de la obra). Además cabe destacar que la institución no cuenta con el presupuesto para construir todas las sedes existentes de forma simultánea...*"

Los locales correspondientes a las ofertas se encuentran dentro de un mismo edificio, la Opción 1 cuenta con una superficie construida de 43.15 m2 por un monto de G. 5.145.000 y la Opción 2 con una superficie construida de 37.07 m2 por un monto de G. 3.045.000, a ambas ofertas se les ha incluido el IVA.

Según informe, de fecha 15 de febrero del 2016, del Departamento Técnico de la Dirección de Infraestructura, la segunda opción sería la más viable teniendo en cuenta que implicará un menor costo por metros cuadrados, además se encuentra en el mismo nivel donde actualmente se hallan las demás oficinas alquiladas (contrato vigente), esto permitiría unificar el funcionamiento institucional en forma independiente (en un solo piso). Asimismo, la necesidad de reubicar a los funcionarios que se encuentran en planta baja implica un espacio mínimo de 35 m2, situación que no amerita separar locales por el sobre costo que causarían los servicios básicos en otro inmueble (luz, agua, teléfono, sereno), como también es importante tener en cuenta el corto plazo que se alquilaría el local debido a la próxima habilitación de la Sede Propia Institucional de dicha ciudad, este año.

El Ministerio de la Defensa Pública se encuentra presupuestariamente en condiciones de asumir dicho compromiso imputándolo al presupuesto general de gastos de la Nación para el ejercicio 2016 y para el 2017 según la disponibilidad presupuestaria.

El proceso será difundido a través del Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, asegurando de esta manera el acceso a proveedores y a la ciudadanía, dando cumplimiento al Art. 4° inciso c) Transparencia y Publicidad de la Ley 2051/03 De Contrataciones Públicas.

Así también, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en la Resolución DNCP N°458/2012, la modalidad a ser implementada para la locación en cuestión es de Locación de Inmuebles (Adjudicación Directa), puesto que los cánones mensuales ofertados son inferiores a los 1.000 (mil) jornales mínimos legales.

En cuanto a los ***costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados***, estos se encuentran consignados en la oferta de la locadora. El costo mensual acordado para el Contrato se encuentra ajustado al precio de mercado.

El local sugerido para ser alquilado se detalla a continuación:

| LOCALIDAD | LOCADOR | CTA. CTE. CATASTRAL | DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | MONTO MENSUAL | COSTO TOTAL 22 MESES |
|---|---|---|---|---|---|
| Caacupé | ROYA S.A. | 19-0075-05/19-0075-28/19-0075-25. Finca Nº 565/2086/1519 | Avda. Mariscal Estigarribia esq. Juan E. O'leary – Ruta 2 | G. 3.045.000 | G.66.990.000 |

Lic. Néstor Villalba Mendoza
Unidad Operativa de Contrataciones

PODER JUDICIAL * MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA *

***Abg. Paola Argüello Vitale***
***Asesoría Jurídica U.O.C.***