Poder Judicial
Ministerio de la Defensa Pública
Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN ASESORÍA JURÍDICA U.O.C.

Fecha: 01 de marzo del 2016

Referencia: Nueva Locación para la Sede de Fuerte Olimpo

Atenta a la necesidad de locación de inmueble para la Sede de la ciudad de Fuerte Olimpo, 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 según el mismo que en la localidad de Fuerte Olimpo existe una falta de disponibilidad de inmuebles, por lo tanto se optó por el único establecimiento en la zona, que si bien sus dimensiones son superiores a los solicitado no se obtuvieron alternativas, la misma cuenta con las características necesarias para albergar cómodamente las oficinas, cuya ubicación es accesible para los usuarios y se encuentra en las cercanías de la sede del Poder Judicial 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. Siendo imposible ubicar otro inmueble que cumpla con los requisitos necesarios, mencionando que el propietario cuenta con la solvencia técnica, económica y legal para contratar con el Estado Paraguayo.

La Dirección de Infraestructura, en fecha 02 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),

Lic. Néstor Villalba Mendoza
Unidad Operativa de Contrataciones

3) Ubicación Accesible: cercano al Poder Judicial (Palacio de Justicia o Juzgados de Primera Instancia, de Paz y Fiscalía),
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: 80 m2 con 2 a 3 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...*"

El inmueble ofertado se encuentra en la zona céntrica de la ciudad sobre la avenida principal, con una superficie construida de 115.00 m2 por un monto de G. 3.818.181 oferta que se le ha incluido el IVA.

Según informe, de fecha 02 de febrero del 2016, del Departamento Técnico de la Dirección de Infraestructura, esta opción como ya mencionamos es la única en la zona por falta de disponibilidad de inmuebles en la zona.

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.

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

Lic. Néstor Villalba Mendoza
Unidad Operativa de Contrataciones

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 09 MESES
Fuerte Olimpo	Tomás Wagner Ayala	2.863 Finca Nº 3.952	Avda. Aviadores del Chaco esq. Dr. Gaspar Rodríguez de Francia Nº 266	G. 3.818.181	G.34.363.629

Lic. Néstor Villalba
Encargado de Despacho
Unidad Operativa de Contrataciones

Abg. Néstor E. Guarié O.
Asesoría Técnica Jurídica U.O.C.

Abg. Néstor Guarie
Asesor
Ministerio de la Defensa Pública