DICTAMEN U. O. C. N° 39/17

Fecha: 14 de Febrero de 2017

Referencia: ***"LLAMADOS A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "PARA EL ALQUILER DE DISTINTAS SEDES DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA", con I. D. N° 323.649, 323.665, 323.676, 323.646, 323.661, 323642, 323.643, y 323.662".-***

VISTO, Los Memorando N° 27/2017 y N° 12/2017, emanados de la Dirección de Obras, que remiten Informes Técnicos para el Alquiler de siete Sedes del Ministerio de la Defensa Pública en el Interior del País, cuyos contratos de alquiler han fenecido el presente año, utilizadas como oficinas de las Sedes, estos son: ***1-) SEDE MDP EN ENCARNACIÓN con I. D. N° 323.649, 2-) SEDE DEL MDP PARAGUARI con I. D. N° 323.665, 3-) SEDE DEL MDP EN CONCEPCIÓN con I. D. N° 323.676, 4-) SEDE DEL MDP EN GENERAL DÍAZ con I. D. N° 323.646, 5-) SEDE DEL MDP EN VILLARRICA con I. D. N° 323.661, 6-) SEDE DEL MDP EN PILAR (Edificio 1) con I. D. N° 323.642, 7-) SEDE DEL MDP EN PILAR (Edificio 2) con I. D. N° 323.643, y 8-) SEDE DEL MDP EN ALBERDI con I. D. N° 323.662.-----***

Que, la administración anterior de éste Ministerio, a finales del año pasado, ha iniciado llamados a locación de inmueble **indeterminado** para el alquiler de las citas sedes cuyos contratos vencían el 31 de diciembre del 2016, **declarándose desiertos** dichos llamados, por distintos motivos como falta de oferentes o presentación incompleta de ofertas.----------

Que, ante dichas circunstancias, con contratos de alquileres vencidos, y visto la necesidad de contar con un inmueble para cada una de las Sedes del Ministerio de la Defensa Pública, donde los Defensores Públicos y demás funcionarios cumplan sus funciones inherentes al cargo que ocupan, siempre a favor de los usuarios beneficiarios del sistema ofrecido por esta Institución, a quienes no se les puede limitar su **derecho inherente de igualdad de acceso a la justicia establecido por la Constitución Nacional,** por lo que es necesario asegurar y brindar el servicio público a los sectores más vulnerables de la sociedad, contribuyendo a la protección de los derechos humanos, por lo que es necesaria la instalación de nuestras oficinas por todo el país, específicamente en las sedes mencionadas más arriba, por lo que corresponde iniciar los llamados a locación de inmueble **determinado** para alquiler de las sedes que no cuentan con espacio físico.----

C.P. Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Que, al respecto, se han realizado búsquedas de locales aptos que reúnan las características necesarias como cantidad de habitaciones suficientes para albergar con comodidad a las distintas oficinas; ubicación del local a una distancia prudencial de los Juzgados de las zonas que permitiría rapidez y economía en el desplazamiento hasta los mismos, como así también que posee accesibilidad a los residentes del lugar a través de transportes públicos, y que el local cuente con los servicios básicos indispensables (luz, agua, teléfono), según consta en los informes técnicos.----------

Al respecto, los locales solicitados son:

1- *SEDE MDP EN ENCARNACIÓN, con I. D. N° 323.649*:

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 12/17. El local solicitado para la **sede MDP en Encarnación**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Cta. Cte. Catastral: 23-0309-01

Dirección: Ruta VI e/ Avda. Caballero y calle Posadas (Edificio Mburucuyá)

Propietario: Diócesis de Encarnación

Superficie a ser alquilada: 1.061 m^2

Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, ubicada a una distancia aproximada de 400m del Palacio de Justicia (Poder Judicial), a 450m del Juzgado de Paz y a 300m de la Fiscalía. Se implanta en esquina.

Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 1.061 m^2, distribuidas en el 1er. Nivel (3 Oficinas), 2do. Nivel (11 Oficinas, piso completo) y 3er. Nivel (6 oficinas).

Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 20 oficinas subdivididas con muros de mampostería (tipo salones), distribuidos en el 1er. Nivel, 2do. y 3er. Nivel.

Acceso: la circulación vertical se realiza a través de 2 escaleras y 1 ascensor para conectar los diferentes niveles.

Tipo de construcción: el inmueble ofertado es un edificio de 5 niveles (con área exterior, tipo patio en el sector posterior, que funciona como estacionamiento) compuesto por varios salones por piso que funcionan como oficinas y en Planta Baja se encuentran los salones comerciales.

El área de servicio y apoyo: cada oficina tipo salón cuenta con 1 sanitario y 1 kitchenette, las oficinas tipo salón ubicadas en esquina presentan 2 sanitarios y 1 kitchenette. En total, se contabiliza la cantidad ofertada de 23 sanitarios y 21 kitchenettes. Además, permite el usufructo de 24 cajones para estacionamiento.

Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua corriente.

2- *SEDE DEL MDP PARAGUARI con I. D. N° 323.665*:

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 14/17. El local solicitado para la **sede MDP Paraguari**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

C.P. Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Cta. Cte. Catastral: 25-356-09 Finca N° 3.043
Dirección: Tte. 1ro. Derlis Cáceres N° 9.042, Ruta N° 1, Km 62
Propietario: IGNACIO RAMÓN MARTÍNEZ MIERS
Superficie a ser ocupada: 320 m^2

Ubicación: el edificio se encuentra a 3,2 km del Palacio de Justicia y a 2,7 km de la Fiscalía.

Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 320 m^2, distribuido en Planta Baja y Planta Alta.

Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 7 oficinas subdivididas con muros de mampostería en Planta Baja y 8 oficinas en Planta Alta.

Acceso: la circulación vertical se realiza a través de escalera para conectar los dos niveles.

Tipo de construcción: el inmueble ofertado es una edificación independiente.

El área de servicio y apoyo: presenta 4 sanitarios en P.B y 3 sanitarios en P.A.

Servicios básicos: cuenta con energía eléctrica y servicio de agua corriente a través de la Junta de Saneamiento.

3- *SEDE DEL MDP EN CONCEPCIÓN con I. D. N° 323.676*:

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 17/17. El local solicitado para la **sede MDP en Concepción**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Propietario: SAN AGUSTÍN S.A
Cta. Cte. Catastral: 17-0023-15
Dirección: Tte. Agüero e/ Iturbe
Superficie a ser alquilada: 508 m^2

Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, ubicada a una distancia aproximada de 650m del Juzgado de Paz, a 1.500m del Palacio de Justicia del Poder Judicial y a 1.200m de la Fiscalía. Se implanta en esquina.

Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 508 m^2, ocupando la totalidad en Planta Baja y el 80 % en el 1er. Nivel.

Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 16 oficinas en Planta Baja y 7 oficinas en el 1er. Nivel.

Acceso: la circulación vertical se realiza a través de la escalera que permite conectar los dos niveles.

Tipo de construcción: el inmueble evaluado es un edificio de 2 niveles, se oferta para locación el 90% del área construida.

El área de servicio y apoyo: se contabiliza la cantidad ofertada de 6 sanitarios y 6 depósitos en PB, y 4 sanitarios y 1 depósito en el 1er. Nivel.

Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua corriente.-

C.P Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

4- *SEDE DEL MDP EN GENERAL DÍAZ con I. D. N° 323.646:*

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 19/17. El local solicitado para la **sede MDP Gral. Díaz**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Cta. Cte. Catastral: 00603
Dirección: Francisco Ozuna
Propietario: LILIANA INÉS NEGRETTE DE JIMÉNEZ
Superficie a ser ocupada: 120m^2
Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, ubicado a una distancia aproximada de 250m del Juzgado de Paz y 150m de la Fiscalía.
Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 120 m^2.
Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 4 oficinas.
Acceso: el acceso se da directamente desde Planta Baja.
Tipo de construcción: el inmueble a ser alquilado es una edificación independiente.
El área de servicio y apoyo: cuenta con 1 sanitario.
Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua corriente.

5- *SEDE DEL MDP EN VILLARRICA con I. D. N° 323.661:*

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 39/17. El local solicitado para la **sede MDP en Villarrica**, Edificio 3, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Cta. Cte. Catastral: 20-0167-14-0009
Dirección: José Estigarribia e/ Coronel Bogado y Gral. Díaz
Propietario: Anabella Zorilla Vda.
Superficie a ser ocupada: 260 m^2
Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, ubicada a una distancia aproximada de 600m del Palacio de Justicia y de la Fiscalía, y a 700m del Juzgado de Paz.
Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 260 m^2.
Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 4 oficinas situadas en Planta Baja.
Acceso: la circulación se realiza a través de escalera para salvar el desnivel existente entre la calle y el interior del edificio. Los espacios se hallan conectados a través del palier y la galería posterior.
Tipo de construcción: el inmueble ofertado es una edificación independiente, cuyas características definen su aspecto de edificio catalogado como patrimonial.
El área de servicio y apoyo: cuenta con 4 sanitarios, 1 depósito y 1 kitchenette.
Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua potable.

C.P. Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

6- *SEDE DEL MDP EN PILAR (Edificio 1 – Fuero Niñez y Adolescencia) con I. D. N° 323.642:*

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 38/17. El local solicitado para la **sede MDP en Pilar, Edificio 1 – Fuero Niñez y Adolescencia**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Cta. Cte. Catastral: 28-0852-02
Dirección: calle Leonas del Ycua Pyta c/ Pilade Valoriani
Propietario: Benigna del Pilar Ramírez de Viveros
Superficie a ser ocupada: 266 m^2

Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, ubicada a una distancia de 100m del Poder Judicial.

Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 266 m^2, distribuidos en Planta Baja y Planta Alta.

Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 4 oficinas en Planta Baja y 6 oficinas en P. Alta.

Acceso: la circulación vertical se realiza a través de escalera para conectar los dos niveles.
Tipo de construcción: el inmueble ofertado es una edificación independiente.
El área de servicio y apoyo: cuenta con 4 sanitarios en P.B y 2 sanitarios en P.A.
Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua potable.

7- *SEDE DEL MDP EN PILAR (Edificio 2 – Fuero Penal) con I. D. N° 323.643:*

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 38/17. El local solicitado para la **sede MDP en Pilar – Fuero Penal**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Cta. Cte. Catastral: 28-0847-01
Dirección: Augusto Roa Bastos y Divino Niño Jesús, Barrio San Vicente
Propietario: Edgar Daniel Núñez
Superficie a ser ocupada: 197 m^2

Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, ubicada a una distancia de 200m del Poder Judicial.

Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 197 m^2, distribuidos en Planta Baja y Planta Alta.

Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 2 oficinas en Planta Baja y 3 oficinas en P. Alta.

Acceso: la circulación vertical se realiza a través de escalera para conectar los dos niveles.
Tipo de construcción: el inmueble ofertado es una edificación independiente, con área exterior (patio y área de estacionamiento).
El área de servicio y apoyo: cuenta con 1 sanitario en P.B y 1 sanitario en P.A.
Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua potable.

C.P. Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

8- *SEDE MDP EN ALBERDI* con I. D. N° 323.662:

Informe MEMORANDO D. E. y P N° 13/17. El local solicitado para la **sede MDP en Alberdi**, del Ministerio de la Defensa Pública, está basado en los siguientes fundamentos: - El local esta individualizado de la sgte. Forma:

Cta. Cte. Catastral: 28-0022-13
Dirección: 12 de Octubre N° 9005
Propietario: Nora Beatriz Elgue Idoyaga
Superficie a ser ocupada: 186 m^2

Ubicación: el edificio se encuentra en el área urbana, a una distancia aproximada de 150m del Juzgado de Paz y de la Fiscalía.

Capacidad física: la superficie del edificio a ser alquilado es de 186 m^2, distribuido en Planta Baja.

Organización espacial: el área a ser ocupada permite usufructuar 6 oficinas y 1 sala de espera.

Acceso: se da directamente desde la Planta Baja.
Tipo de construcción: el inmueble ofertado es una edificación independiente.
El área de servicio y apoyo: cuenta con 3 sanitarios y 1 depósito.
Servicios básicos: posee energía eléctrica y agua corriente.

El tiempo que se pretende contratar los locales es por once meses, es decir, desde febrero hasta diciembre del presente año. El costo de los arrendamientos de locación corresponde para los tipos de construcciones y tamaños de los inmuebles, conforme al siguiente cuadro:

Nro	SEDES	PROPIETARIOS	Meses	Monto Mensual	Monto Total
1	Alquiler Sede Encarnación	Diócesis de Encarnación	11	24.500.000	269.500.000
2	Alquiler Sede Paraguarí	Ignacio Ramón Martínez Miers	11	7.600.000	83.600.000
3	Alquiler Sede Concepción	San Agustín S.A.	11	16.700.000	183.700.000
4	Alquiler Sede General Díaz	Liliana Inés Negrette	11	2.200.000	24.200.000
5	Alquiler Sede Villarrica	Anabella Zorrilla Vda. De Ortellado	11	2.700.000	29.700.000
6	Alquiler Sede Pilar - Edificio 1	Benigna del Pilar	11	5.400.000	59.400.000
7	Alquiler Sede Pilar - Edificio 2	Edgar Nuñez	11	3.400.000	37.400.000
8	Alquiler Sede Alberdi	Nora Beatriz Elgue Idoyaga	11	8.200.000	90.200.000

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

C.P. Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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 2017, dentro del Objeto de Gasto 250.----------

Que, la determinación de dichos inmuebles fue realizada conforme a sus características, cumpliendo adecuadamente las necesidades de ésta institución, seleccionándolas a raíz que en los mismos ya se encuentran instaladas nuestras oficinas del Ministerio de la Defensa Publica (con contratos de alquiler vencidos), además que son conocidos por los funcionarios de ésta institución, y el hecho de mudar las instalaciones generaría un perjuicio económico al Ministerio de la Defensa Pública por el costo que abarcaría el traslado de las oficinas, como así también un perjuicio social para los usuarios beneficiarios del sistema ofrecido por esta Institución, ya que la ubicación de los locales seleccionados ya son conocidos por los mismos por haber funcionado anteriormente en el lugar, y el traslado generaría cierta desorientación de los usuarios a la hora de acudir a ejercer sus derechos inherentes con base en el principio constitucional de igualdad de acceso a la justicia.----------

Atento a la necesidad urgente proveer un local para las distintas sedes citadas precedentemente, recalcando que el Ministerio de la Defensa Pública no posee aun inmuebles o locales propios para el efecto, y los inmuebles a ser alquilados cuentan con los requisitos básicos, adecuados y necesarios para el efectivo funcionamiento de esta institución, conforme a los Informes Técnicos remitidos por la Dirección de Obras que adjunto al presente dictamen, en cumplimiento a lo establecido en los Arts. 5º y 6º de la Resolución DNCP Nº 458/12 *"Por lv a 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.----------

Teniendo presente la Resolución N° 2151/2016 "Que Modifica la Resolución DNCP N.° 1102/2016, Por el Cual se Aprueba la Guía de Elaboración de Precios de Referencia para los organismos, entidades y municipales, en las contrataciones, reguladas por la Ley de contrataciones".----------

La Nota de fecha 31 de enero de 2017, de la Dirección de Obras que remite los informes de precios referenciales para cada una de las sedes, en conformidad a la Ley N.° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", Título Segundo: Del Planeamiento, Programación y Presupuesto, Capítulo Único: Artículo 15.- ESTIMACIÓN DE COSTO establece *"Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios..."*.----------

Que, acerca de la relación costo - beneficio para el Ministerio de la Defensa Pública, debemos tener en cuenta que actualmente la disponibilidad presupuestaria de la institución no alcanzaría para la adquisición o construcción inmediata de Oficinas propias en las sedes en cuestión, por lo que resulta más beneficioso el arrendamiento de las mismas. ----------

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

C.P. Héctor F. Salinas
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

En consideración, al Art. 4° de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, se ha realizado un análisis previo de locales para alquilar en las diferentes zonas, 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.----------

Según informe, la Dirección de Obras, se puntualiza lo siguiente: Las dimensiones de las diferentes propuestas son las medidas adecuadas para la utilización dentro de la Sede del Ministerio de la Defensa, las mismas serian de uso exclusivo para la institución, cuentan con disponibilidad inmediata sin necesidad teniendo en cuenta que muchos de los locales propuestos fueron sedes de nuestra institución, las mismas son adecuadas para su utilización como oficinas, se encuentran ubicados en las cercanías de los diferentes locales del Poder Judicial y de las diferentes fiscalías que facilitan en buen desenvolvimiento y cumplimiento de los fines de nuestra Institución. ----------

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 El Art. 44 de la Ley N.° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", dice: *"Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".*----------

Por lo tanto en base a las justificaciones precedentes y por todo lo expuesto, la Unidad Operativa de Contrataciones emite el Dictamen favorable, para la aprobación de los ***"LLAMADOS A LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "PARA EL ALQUILER DE DISTINTAS SEDES DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA", con I. D. N° 323.649, 323.665, 323.676, 323.646, 323.661, 323642, 323.643, y 323.662".***----------

Es mi dictamen.

Abog. JAVIER GONZALEZ MONTIEL
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

C. P. Héctor Salinas
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones