Poder Judicial

Asunción, 29 de diciembre de 2014.

Nota M.D.P/ U.O.C Nº 1691/2014

Señora Defensora General:

Tengo el honor de dirigirme a su Excelencia, a los efectos de presentar un Dictamen referente a la renovación de los contratos de alquiler de inmuebles para asiento de Sedes del Ministerio de la Defensa Pública en las Ciudades de San Estanislao, Villarrica, Coronel Oviedo, Asunción, Encarnación , San Pedro del Ycuamandyyú, Caacupé y Concepción.

Se ha realizado un análisis previo de potenciales locales para el alquiler de locales con oficinas, con similares dimensiones a las requeridas por el Ministerio de Defensa Pública, en cada una de las ciudades mencionadas precedentemente, de manera a no restringir la posibilidad de contratar a todo ciudadano interesado, siempre que los locales ofrecidos cumplan con los requisitos mencionados y cuyos propietarios cuenten con la solvencia técnica, económica y legal para contratar con el Estado Paraguayo.

Del análisis realizado, según nota N.S.G. Nº 120 se concluye lo siguiente:

1- En la Ciudad de San Estanislao, se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con un canon mensual de Gs. 4.200.000 (Guaraníes Cuatro Millones Doscientos Mil) con la Sra. Odhalis Clariza Martínez, del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 18-0070-07, ubicado en 14 de mayo N° 270 esq. Padre Fidel Maíz de dicha ciudad, la locadora en su propuesta de locación, solicita un reajuste del canon de alquiler a Gs. 6.000.000 mensuales. La Institución ha realizado el estudio de potenciales oferentes en la zona mencionada y no ha encontrado otra propuesta valida, además la oferente cotiza locales, que cuentan con dimensiones e instalaciones que se adecuan totalmente a las necesidades de la Institución.

2- En la Ciudad de Villarrica, se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con la Sra. María Decoud de Matto, del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 20-0167-10 ubicado en Cnel. Bogado esq. Helio Vera y Joaquín Estigarribia de dicha ciudad, a un canon mensual de Gs. 5.500.000 (Guaraníes Cinco Millones Quinientos Mil), sin embargo el Ministerio de Defensa publica precisa actualmente ampliar su espacios para cumplir a

cabalidad con los requerimientos, por lo que necesariamente debe ajustarse el canon del contrato de manera que la propuesta de alquiler contemple la ampliación de dos oficinas más, que hace, que el canon de alquiler se incremente a Gs. 7.500.000 (Guaraníes Siete Millones Quinientos Mil) mensuales.

3- En la Ciudad de Coronel Oviedo, se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con la Sra. Miriam Fariña de Godoy, del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 21-073-03 ubicado en Tuyutí c/ Dra. Serafina Dávalos de dicha ciudad, a un canon mensual de Gs. 10.000.000 (Guaraníes Diez Millones), sin embargo el Ministerio de Defensa publica precisa actualmente ampliar su espacio para cumplir con los requerimientos, por lo que necesariamente debe ajustarse el canon del contrato de manera que la propuesta de alquiler contemple la ampliación de cinco oficinas más, que hace, que el canon de alquiler se incremente a Gs. 16.000.000 (Guaraníes Dieciséis Millones) mensuales.

4- En la Ciudad de Asunción (Sede De la Conquista), se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con un canon mensual de Gs. 30.000.000 (Guaraníes Treinta Millones) con el Sr. Luis Teodoro Félix Evaly Battilana, del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 10-0203-03, ubicado en De la Conquista N° 1745 de dicha ciudad, el Locador en su propuesta de locación, solicita un reajuste del canon de alquiler a Gs. 36.000.000(Guaraníes Treinta y Seis Millones) mensuales. La Institución ha realizado el estudio de potenciales oferentes en la zona mencionada y no ha encontrado otra propuesta valida, además la oferente cotiza locales, que cuentan con dimensiones e instalaciones que se adecuan totalmente a las necesidades de la Institución.

Esta Sede, cuenta con 920 m2, el precio referencial de marcado en la zona es de U$S. 9,4 el m2, y el Locador cotiza a U$S 8,16 el m2, es decir, Gs. 39.130 el m2.

5- En la Ciudad de Encarnación, se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con la Diócesis de Encarnación, del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 23-0309-01, ubicado en Ruta VI entre Calle Posadas y avda. Caballero de dicha ciudad, a un canon mensual de Gs. 16.100.000 (Guaraníes Dieciséis Millones Cien Mil), sin embargo el Ministerio de Defensa publica precisa actualmente de más espacios físicos para cumplir a cabalidad con los requerimientos e ir mejorando los servicios, por lo que necesariamente debe ajustarse el canon del contrato de manera que la propuesta de alquiler contemple

la ampliación de dos oficinas más, que hace, que el canon de alquiler se incremente a Gs. 18.100.000 (Guaraníes Dieciocho Millones Cien Mil), mensuales.

6- En la Ciudad de San Pedro del Ykuamandiyu se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con un canon mensual de Gs. 2.000.000 (Guaraníes Dos Millones) con el Sr. Edilberto Aguada González, del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 18-0330-26, ubicado en Avda. Braulio Zelada de dicha ciudad, el Locador en su propuesta de locación, solicita un reajuste del canon de alquiler a Gs. 3.500.000(Guaraníes Tres Millones Quinientos) mensuales. La Institución ha realizado el estudio de potenciales oferentes en la zona mencionada y no ha encontrado otra propuesta valida, además la oferente cotiza locales, que cuentan con dimensiones e instalaciones que se adecuan totalmente a las necesidades de la Institución. Además se debe tener presente que el Ministerio de Defensa Pública ha invertido en el reacondicionamiento de las oficinas y la colocación de aires acondicionados en la Sede a los efectos de mejorar el servicio, lo que significó una gran erogación presupuestaria y financiera, costos en los que se volvería a incurrir si se alquila un edificio nuevo.

7- En la Ciudad de Caacupé, se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con la empresa Roya S.A., de los inmuebles con cuentas corrientes catastrales Nº 19-0075-05 y 19-0075-25, ubicados en Avda. Mariscal Estigarribia esq. Juan E O´leary de dicha ciudad, a unos cánones mensuales de Gs. 9.000.000 (Guaraníes Nueve Millones) y Gs. 3.500.000 (Guaraníes Tres Millones Quinientos Mil), el Locador en su propuesta de locación, solicita un reajuste del canon de los alquileres a razón de Gs. 15.000.000 (Guaraníes Quince Millones) y Gs. 7.000.000 (Guaraníes Siete Millones) mensuales.

Se recomienda aceptar la propuesta del Locador, hasta tanto, se realicen las gestiones necesarias para la contratación de nueva sede, ya que, se cuenta con una propuesta disponible, y se puede realizar la renovación mientras duren los procesos que demandan el llamado en la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y los trámites y gestiones de mudanza, para seguir contando con oficinas para atención al ciudadano recurrente.

8- En la Ciudad de Concepción, se tiene contrato de locación de inmuebles vigente con la empresa San Agustín S.A., del inmueble con cuenta corriente catastral Nº 27-0026-15, ubicado en Tte. Agüero e/ Iturbe de dicha ciudad, a un canon mensual de Gs. 6.000.000 (Guaraníes Seis Millones), sin embargo el Ministerio de Defensa publica necesita actualmente de más oficinas para cumplir con los requerimientos, por lo que

necesariamente debe ajustarse el canon del contrato de manera que la propuesta de alquiler contemple la ampliación de dos oficinas más, que hace, que el canon de alquiler se incremente a Gs. 9.900.000 (Guaraníes Nueve Millones Novecientos Mil), mensuales.

Según el informe del Departamento de Servicios Generales, todas las Sedes mencionadas anteriormente, cumplen con todos los requisitos técnicos necesarios como ser: cantidad de habitaciones suficientes para albergar con comodidad las distintas oficinas, la ubicación que permite la accesibilidad a los ciudadanos a través del transporte público y teniendo en cuenta que los Locales a alquilar se encuentran a escasos metros del Palacio de Justicia de estas ciudades con todos los servicios básicos (energía eléctrica, agua, teléfono), esta Dirección considera que es totalmente justificada las locaciones solicitadas.

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 al proceso de renovación de contrato de locación, el art. 47 de la Ley 2051/03 dispone *"En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos".*

De acuerdo a lo establecido en el art. 6 de la Res. 458/12 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,*** al respecto mencionamos que la necesidad de contar con una instalación que permita que los funcionarios del Ministerio de la Defensa Pública puedan cumplir con sus labores a satisfacción se justifica por sí sola, sin dejar de la lado la necesidad de contar con el espacio suficiente para las personas externas a la institución que por distintas razones deben ingresar a nuestras dependencias día a día.

En cuanto a *la* ***relación costo-beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble***, cabe mencionar que a través del informe del Departamento de Servicios

Poder Judicial

Generales en su nota NSG N° 120 /2014 manifiesta que la propuesta de los distintos propietarios, resulta razonable, ya que se ha hecho una comparación entre el costo de alquiler de locales con similares características, resultando éstas las más accesibles. 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 2015. En cuanto a este mismo punto, nuestra Institución prevé la construcción de nuestra propia sede en las distintas localidades del interior del país en los próximos años; por lo que, no resulta viable la compra de un inmueble, ya que esperamos contar con nuestras propias instalaciones en el marco del proyecto institucional de adecuación edilicia, así también resulta importante mencionar lo fundamental de contar con un local con las características ya mencionadas para nuestro correcto funcionamiento, de esta manera se justifican los motivos de la no compra del inmueble como también de costo de arrendamiento.

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 las locadoras.

En virtud a lo citado, solicitamos a su Excelencia dictar un Acto Administrativo por el que se dé por acreditado el supuesto previsto para Locación de inmuebles de acuerdo a los parámetros indicados en la Ley 2051/03 y demás reglamentaciones complementarias.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarla con mi más alta consideración.

Lic. Hugo Benítez González
Director U.O.C
Ministerio de la Defensa Pública

A Su Excelencia
ABG. NOYME YORE ISMAEL, DEFENSORA GENERAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
E. S. D.

DEFENSORIA GENERAL
30 DIC. 2014
Siendo las ..... Horas
Recibido: .....
Rossana Jiménez
Ministerio de la Defensa Pública