Poder Judicial
Ministerio de la Defensa Pública
Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN ASESORÍA JURÍDICA U.O.C.

Fecha: 28 diciembre del 2015

Referencia: Locación para la Sede de Hernandarias.

Atenta a la necesidad de locación de inmueble para la Sede de la ciudad de Hernandarias, 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 puede apreciar que el edificio es compartido por el Poder Judicial y el Ministerio de la Defensa Pública, esto evita el sobrecosto de transporte y traslado en el caso que se encuentren en diferentes edificios. Toda la planta baja es de uso del MDP, cuenta con estacionamiento y con los metros cuadrados necesarios, teniendo en cuenta la gran afluencia de personas que acuden al sitio, en este edificio los costos de servicios básicos incluyen en el contrato.

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, 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),

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: 380 m2 como mínimo de 9 a 10 ambientes a ser condicionadas para oficinas con baños sexados.

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 local correspondiente a la oferta se encuentran adecuadas a lo solicitado, la misma cuenta con una superficie construida de 400 m2 por un monto de G. 11.000.000, a la oferta se le ha incluido el IVA.

Según informe, del Departamento Técnico de la Dirección de Infraestructura y lo que se puede observar del expediente el inmueble en cuestión cuenta con un Salón grande 20x10 c/ 04 baños, 02 oficinas independientes con dos ambientes con baños y una oficina administrativa, todos los ambientes con aire acondicionado, amplio espacio en frente y privado detrás del edificio, pozo artesiano con taque de 24.000 litros., el tiempo que se pretende contratar es plurianual, dos años.

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 24 MESES
Hernandarias	Jorge Darío Zarate	26-0520-18	Calle Uruguay c/ Juan E. O'Leary	G. 11.000.000	Gs. 264.000.000.

Lic. Néstor Villalba
Encargado de Despacho
Unidad Operativa de Contrataciones

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA
UOC

Verónica Mato.