Asunción, 18 de noviembre de 2022

DICTAMEN UOC Nº 254/2022

Señor
PROF. DR. ANTONIO FRETES, Presidente.
Consejo de Superintendencia, Secretaria 2.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Aprobación del Procedimiento de Selección de Inmueble y Adjudicación a los Sres. Adolfo Martinez Zaya y Ana Francisca Penayo de Lezcano – **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PAC N° 41/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DISTRITAL DE SAN ESTANISLAO Y DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES – DETERMINADO – PLURIANUAL"**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la **Aprobación del Procedimiento de Selección de Inmueble y la Adjudicación a los Señores Adolfo Martinez Zaya y Ana Francisca Penayo en el marco del llamado a LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 41/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DISTRITAL DE SAN ESTANISLAO Y DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES – DETERMINADO - PLURIANUAL" ID N° 407.701**, de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", la Resolución N° 4441/21 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y la Resolución CSJ N° 122 de la Corte Suprema de Justicia.

Por Resolución Nº 9225 de fecha 16 de febrero de 2022 la Corte Suprema de Justicia resolvió aprobar el Programa Anual de Contrataciones, incluyendo el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 41/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DISTRITAL DE SAN ESTANISLAO Y DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES – DETERMINADO - PLURIANUAL" ID N° 407.701**

Por Nota NDA N° 1343/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, la Dirección Administrativa remitió la Nota NDLA N° 689/2022 de fecha 14 de noviembre de 2022 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual se solicita inicien los trámites para la aprobación de selección de inmueble y adjudicación al Sr. **ADOLFO MARTINEZ ZAYA** y la Sra. **ANA FRANCISCA PENAYO DE LEZCANO** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 41/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DISTRITAL DE SAN ESTANISLAO Y DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES – DETERMINADO - PLURIANUAL" ID N° 407.701**

En tal sentido, y a fin de dar cumplimiento a la Resolución CSJ N° 122 de fecha 01 de julio de 2021 por la cual se establece el procedimiento de selección de inmueble para las locaciones, y sus renovaciones de contrato, dependientes de la Administración Central de la Corte Suprema de Justicia, el Departamento de Logística Administrativa remite las siguientes documentaciones:

- Fotocopia simple de la cédula de identidad vigente de los firmantes.
- Formularios de Carta/Oferta.
- Informe Técnico de selección de inmueble.
- Especificaciones Técnicas del Inmueble.
- Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

Oscar E. Sanabria P.
JEFE - DPTO. DE LICITACION
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

- Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario.
- Fotocopia del Titulo Inmobiliario.
- Fotocopia de facturas de pago del último mes de luz, agua y teléfono.
- Formulario de pagos de servicios
- Constancia de Cuenta Bancaria
- Informe de que los Sres. Adolfo Martinez Zaya y Ana Francisca Penayo de Lezcano no cuentan a la fecha con cargo público ni contrato activo e impresión de pantalla de consultas realizadas en el SINARH.
- Informe de Condiciones de Dominio.
- Certificado de no hallarse en interdicción.
- Informe favorable de la infraestructura y sistema de prevención contra incendios.
- Informe favorable del Departamento de Presupuesto.
- Informe favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

Es así que a fin de cumplir con los requerimientos de la Resolución DNCP N° 4441/21, se pasa a exponer cuanto sigue:

La individualización de los inmuebles a ser arrendados:

- SEDE DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN ESTANISLAO			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	ADOLFO	**DEPARTAMENTO:**	SAN PEDRO
APELLIDOS:	MARTINEZ ZAYA	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	SAN ESTANISLAO
N° de C.I.:	288.173	**DIRECCIÓN:**	14 DE MAYO ESQ PADRE FIDEL MAIZ
TELEFONO:	(0971) 435 - 043	**OBSERVACIÓN:**	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	**N/A**	**DIRECCIÓN:**	**N/A**
APELLIDOS:	**N/A**	**TELEFONO:**	**N/A**
RUC:	**N/A**	**PORCENTAJE DE COMISIÓN:**	**N/A**
a) Individualización del Inmueble:			
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	18-070-07	**FINCA:**	12.730
DIRECCIÓN	14 DE MAYO ESQ. PADRE FIDEL MAIZ		
DISTRITO/ LOCALIDAD	SAN ESTANISLAO		
DEPARTAMENTO	SAN PEDRO		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)			

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

Oscar S. Sanabria
JEFE - DPTO. DE LICITACION
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SUPERFICIE DEL TERRENO:	518 M2	
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	200 M2	
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Funcionamiento de la Sede de la oficina registral de San Estanislao	
HABITACIONES:	**LA EDIFICACIÓN CUENTA CON:** - 4 (cuatro) amplias oficinas. - 1 (una) secretaría Salón destinado a Oficina. - 3 (tres) baños modernos (damas/caballeros/usuarios) - Pisos cerámicos en interior, pisos exteriores de layota nacional y baldosas de canto rodado. - Paredes revocadas y pintadas en todo el edificio en excelente estado de conservación. - Amplias ventanas corredizas de vidrio templado. - Techo de material en buenas condiciones - Instalación eléctrica trifásica en excelente estado.	
COCINA:	- Cocina con mesada de hormigón, doble pileta de acero inoxidable, grifería – pico alto y revestimiento de azulejos.	

La Justificación: Contar con un local propio es la meta de la Institución, pero en tanto se ubique un inmueble o terreno propicio para dicho efecto, se proceda a la solicitud, aprobación del presupuesto, disponibilidad y finalización de la adquisición y de forma posterior el inicio de la construcción, llevaría aproximadamente un periodo de 2 (dos) años, por lo que persiste la necesidad de acceder al arrendamiento de un local en consideración a que debe mantenerse operativa la Oficina Registral de San Juan Bautista, debido a que es un inmueble acorde a la necesidad en cuanto a espacio físico.

Analisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías:

A continuación, se expone el valor aproximado de compra y adquisición de un local para lo requerido, así como también el canon de arrendamiento del local que se pretende renovar.

Adquisición y construcción de un inmueble apto: se tiene un costo aproximado de Gs. 920.000.000. (guaraníes novecientos veinte millones), siendo el precio promedio del terreno en relación a la ubicación de Gs. 420.000.000 (guaraníes cuatrocientos veinte millones), y en lo que respecta a la edificación el costo sería de aproximadamente Gs. 500.000.000 (guaraníes quinientos millones), considerando el costo de construcción por metro cuadrado en la zona, el cual se calcula Gs. 2.500.000 (guaraníes dos millones quinientos mil), siendo la dimensión de construcción de la Oficina arrendada de 200 m2.-

Comparativo con inmuebles de la zona: Se ha realizado la búsqueda de otros inmuebles en la zona, se demuestra que el precio ofertado para la Sede de la Oficina Distrital de San Estanislao, se encuentra acorde a los costos de arrendamiento promedios de la zona, teniendo en cuenta los metros cuadrados que componen al local arrendado y la referencia de los locales ofecidos para su arrendamiento;
Locales ofertados para arrendamiento:
128 m2 – alquiler de Gs. 2.200.000 (Guaraníes dos millones doscientos mil)
50 m2 – alquiler de Gs. 2.500.000 (Guaraníes dos millones quinientos mil)
Asi mismo, debe considerarse el alto costo que representa el traslado de la totalidad de la estructura Registral hasta un nuevo local, como también la reactivación de la misma para su puesta en funcionamientp, siendo algunos puntos a ser tenidos en cuenta los siguientes:

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

P.A.
Oscar E. Sanabria R.
JEFE - DPTO. DE LICITACION
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

-Costo de adecuación estructural de un nuevo local.
-Adecuación del Sistema Informático (mudanza y configuración del sistema de interconexión, colocación de puntos de red y tendido de las conexiones)
-Mudanda de la totalidad de equipos informáticos, mobiliarios e infraestructura a un nuevo local.
-Traslado de la totalidad de los legajos registrales pertenecientes a la misma.

Canón de arrendamiento : El costo mensual es de Gs. 4.500.000 – IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 108.000.000, en un lapso de 24 meses.

El analisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble:

Se adjunta Informe de Condición de Dominio Formulario N° 06 con mesa de entrada 12372529, que informa que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. Informe de Interdicción (Informe de Anotaciones personales), número de Documento: 288.173, informando que el Locador goza de la Libre Disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilidades.

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra al día con el pago del impuesto del periodo 2022, según liquidación de Pago del Impuesto Inmobiliario N° 0220488, que se adjunta al presente Informe.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, Art. 40° de la Ley N° 2051/03: El locador no es funcionario público según consta en el Certificado de no ser Funcionario Público expedido por la Secretaría de la Función Pública, que se adjunta al presente Informe.

Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloria General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19: La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas comunicó según Circular DNCP N° 10/2022 que para los procesos de contrataciones públicas; ya no será obligatoria la constancia de presentacion de Declaraciones Juradas de bienes y rentas, activos y pasivos por la cual **las convocantes no deberán exigir la presentación de dicha constancia.**

Informe favorable: que el inmueble cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad, y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones, según Nota DSAI N° 340/2022 de fecha 21 de junio de 2022.

Informe favorable: en cuánto al análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad insitucional, según lo informado por la Dirección de Infraestructura Física a travez de Memorándum D.O.P N° 172/20252 de fecha 15 de junio de 2022.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución: Según el Memorando MDP N° 1480 de fecha 20/10/2022 el Departamento de Presupuesto informa sobre la Disponibilidad Presupuestaria para la realización del nuevo llamado de arrendamiento, donde se indica que se encuentra contemplada la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura al mismo.

ALQUILER PARA LA SEDE DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	ANA FRANCISCA	**DEPARTAMENTO:**	MISIONES
APELLIDOS:	PENAYO DE LEZCANO	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	SAN JUAN BAUTISTA
N° de C.I.:	215.454	**DIRECCIÓN:**	AGUSTIN PIO BARRIOS N° 362 CASI MONSEÑOR BOGARIN ARGAÑA
TELEFONO:	(0971) 557 915	**OBSERVACIÓN:**	

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

Oscar E. Sanabria
JEFE - DPTO. DE LICITACIONES
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	**N/A**	**DIRECCIÓN:**	**N/A**
APELLIDOS:	**N/A**	**TELEFONO:**	**N/A**
RUC:	**N/A**	**PORCENTAJE DE COMISIÓN:**	**N/A**
b)	**Individualización del Inmueble:**		
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	24-0014-03		
DIRECCIÓN	AGUSTIN PIO BARRIOS N° 362 CASI MONSEÑOR BOGARIN ARGAÑA		
DISTRITO/ LOCALIDAD	SAN JUAN BAUSTISTA		
DEPARTAMENTO	MISIONES		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)			
SUPERFICIE DEL TERRENO:		486 M2	
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:		90 M2	
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES.		
HABITACIONES:	**LA EDIFICACIÓN CUENTA CON:** - Un salón grande, 1 pieza anexa con un baño - Pisos y pinturas en buenas condiciones - Techo material de losa en buenas condiciones - Cuenta con el sistema de prevención de incendios - Tableros eléctricos instalados correctamente.		
COCINA:	N/A		

La Justificación: Contar con un local propio es la meta de la Institución, pero en tanto se ubique un inmueble o terreno propicio para dicho efecto, se proeda a la solicitud, aprobación del presupuesto, disponibilidad y finalización de la adquisición y de forma posterior el inicio de la construcción, llevaría aproximadamente un periodo de 2 (dos) años, por lo que persiste la necesidad de acceder al arrendamiento de un local en consideración a que debe mantenerse operativa la Oficina Registral de San Juan Bautista, debido a que es un inmueble acorde a la necesidad en cuanto a espacio físico.

Analisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías:

A continuación, se expone el valor aproximado de compra y adquisición de un local para lo requerido, así como también el canon de arrendamiento del local que se pretende renovar.

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

P.A. Oscar E. Sanabria P.
JEFE - DPTO. DE LICITACIÓN
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Adquisición y construcción de un inmueble apto: se tiene un costo aproximado de Gs. 335.000.000 (guaraníes trescientos treinta y cinco millones), siendo el precio promedio del terreno en relación a la ubicación de Gs. 110.000.000 (guaraníes ciento diez millones), y en lo que respecta a la edificación el costo sería de aproximadamente Gs. 225.000.000 (guaraníes doscientos veinticinco millones), considerando el costo de construcción por metro cuadrado en la zona, el cual se calcula Gs. 2.500.000 (guaraníes dos millones quinientos mil), siendo la dimensión de la Oficina arrendada de 90 m2.

Comparativo con inmuebles de la zona: Se ha realizado la búsqueda de otros inmuebles en la zona, encontradose solo una oferta de Gs. 4.000.000 que se adjunta al presente informe, la misma otorga referencia de que el precio ofertado de encuentra acorde a los valores promedios del mercado, de la zona de ubicación del inmueble, incluso por debajo del mismo, asimismo, lo ofertado no supera el umbral de los 1000 (mil) jornales minimos mensuales establecidos.

Asi mismo, debe considerarse el alto costo que representa el traslado de la totalidad de la estructura jurisdiccional hasta un nuevo local, como también la reactivación de la misma para su puesta en funcionamiento, siendo algunos puntos a ser tenido en cuenta los siguientes:
-Costo de adecuación estructural de un nuevo local.
Adecuación del Sistema Informático (mudanza y configuración del sistema de interconexión, colocación de puntos de red y tendido de las conexiones)
-Mudanza de la totalidad de los legajos registrales pertenecientes a la misma.
Ante lo expuesto se justifica que el inmueble que se pretende arrendar es el único que puede satisfacer las necesidades institucionales.

Canón de arrendamiento : El canon mensual es de Gs. 2.300.000 (guaraníes dos millones trescientos mil) – IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 55.200.000 (guaraníes cincuenta y cinco millones doscientos mil), en un lapso de 24 meses.

El analisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble:

Se adjunta Informe de Condición de Dominio Formulario N° 1204307 con mesa de entrada 12368062, que informa que el Inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. Informe de Interdicción (Informe de Anotaciones Personales), número de Documento: 215.454, informando que el Locador goza de la Libre Disposición de sus biene y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilidades.

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra al día con el pago del impuesto del periodo 2022, según liquidación de Pago del Impuesto Inmobiliario N° 0271502, que se adjunta al presente Informe.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, Art. 40° de la Ley N° 2051/03: El locador no es funcionario público según consta en el Certificado de no ser Funcionario Público expedido por la Secretaría de la Función Pública, que se adjunta al presente Informe.

Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloria General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19: La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas comunicó según Circular DNCP N° 10/2022 que para los procesos de contrataciones públicas; ya no será obligatoria la constancia de presentacion de Declaraciones Juradas de bienes y rentas, activos y pasivos por la cual **las convocantes no deberán exigir la presentación de dicha constancia.**

Informe favorable: que el inmueble cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad, y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones, según nota presentada por la administradora de la circunscripción Judicial de San Juan Bautista de fecha 13 de octubre de 2022.

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

P.A.

Oscar E. Sanabria P.
JEFE - DPTO. DE LICITACION
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Informe favorable: en cuánto al análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad insitucional, según lo informado por la administradora de la circunscripción judicial de Sna Juan Bautista de fecha 13 de octubre de 2022.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución: Se adjunta Memorando MDP N° 140/2022 del Departamento de Presupuesto, sobre el informe de la Disponibilidad Presupuestaria para el nuevo llamado de arrendamiento, donde se indica que se encuentra contemplada la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura a la presente renovación.

Se deja constancia que se ha emitido el **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 641/2022 de fecha 02 de marzo de 2022**, a fin de certificar la disponibilidad de fondos suficientes para cubrir los compromisos a ser asumidos en el marco de la presente contratación.

El contrato de locación de inmueble se encuentra regulado por reglas especiales conforme se desprende del Capitulo Segundo, Sección Tercera, de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; específicamente, el **artículo 44º** establece: *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.*

Igualmente, el presente proceso se encuentra enmarcado en la Resolución DNCP N° 4441/21, la cual en el Art. 11° menciona: *"En base al Dictamen, la máxima autoridad de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble y resolver la adjudicación. La emisión del acto administrativo deberá ser de fecha previa o coincidente a la ocupación del inmueble…".*

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda aprobar el procedimiento de selección de inmueble y adjudicar el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 41/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DISTRITAL DE SAN ESTANISLAO Y DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES – DETERMINADO - PLURIANUAL" ID N° 407.701** al Señor **Adolfo Martinez Zaya**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de **Gs. 4.500.000 (guaraníes cuatro millones quinientos mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 108.000.000 (guaraníes ciento ocho millones) IVA incluido** correspondiente a la **Oficina Distrital de San Estanislao**, y a la Sra. **Ana Francisca Penayo De Lezcano** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses,** por un monto mensual de **Gs. 2.300.000 (guaraníes dos millones trescientos mil) IVA incluido**, totalizando el importe de **Gs. 55.200.000 (guaraníes cincuenta y cinco millones doscientos mil) IVA incluido** correspondiente a la **Oficina Registral de San Juan Bautista Misiones** de conformidad a lo establecido en el artículo 44 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", salvo mejor parecer.

Se adjunta al presente dictamen un proyecto de resolución, el cual se encuentra sujeto a modificación acorde al criterio de la máxima autoridad.

Sin otro particular, nos despedimos muy atentamente.

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Oscar E. Sanabria P.
JEFE - DPTO. DE LICITACIÓN
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
18 NOV. 2022
Recibido por: .....
Aclaración: .....Hora: .....