Asunción, 01 de julio de 2024.

DICTAMEN UOC Nº 101 /2024

SEÑOR
PROF.DR. LUIS MARIA BENITEZ RIERA, Presidente.
Consejo de Superintendencia, Secretaria 2.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Primera Renovación del Contrato N° 150/2021, suscrito con la señora **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO – LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PAC N° 57/2021 "ALQUILER DE SEDE PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO - PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 400.980.**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la primera renovación del **Contrato Nº 150/2021** suscrito con la señora **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PAC N° 57/2021 "ALQUILER DE SEDE PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO - PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 400.980,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", la Resolución DNCP N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y la Resolución S2. N° 122/2021 del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia.

Que, el artículo 160º de la Ley N° 7021/22 ha prescripto que dicha normativa entraría en vigencia a partir de la publicación del decreto reglamentario. En ese sentido, en fecha 14 de agosto de 2023, se ha publicado en la gaceta oficial el Decreto Reglamentario N° 9823/23.

Cabe mencionar que el presente proceso licitatorio inició durante el ejercicio fiscal 2021 con la aprobación del Procedimiento de Selección del Inmueble y adjudicación; atendiendo el Art. 159 º de la Ley Nº 7021/22 "De Suministros y Contrataciones Públicas" que establece: *"...Los procedimientos iniciados antes de la vigencia de la presente Ley, la celebración y ejecución de contratos en curso se sujetarán a lo establecido en las leyes vigentes al momento de la convocatoria..."*; por tanto, la presente renovación de contrato se regirá por la Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas".

Por Resolución S2. Nº 321 de fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó el procedimiento de selección de inmueble y se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PAC N° 57/2021 "ALQUILER DE SEDE PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO - PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 400.980**, a la señora **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO** por un monto mensual de **G. 16.278.150 (Guaraníes dieciséis millones doscientos setenta y ocho mil ciento cincuenta) IVA incluido, y un monto total de G. 488.344.500 (Guaraníes cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos cuarenta y cuatro mil quinientos) IVA incluido,** por un periodo de **30 (treinta)** meses. En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 150/2021 de fecha 30 de diciembre de 2021.

En primer término, corresponde resaltar que el Contrato N° 150/2021, estará **feneciendo el 05 de julio de 2024.** Al respecto corresponde recordar que el artículo 20° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 prescribe: "*...el acto administrativo que apruebe la renovación* ***deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente*** *según corresponda*"; se pone de manifiesto que no podrá procederse a renovar el contrato una vez vencido el plazo de vigencia del contrato.

Conforme a las actividades programadas, la calendarización de actividades realizada por la Unidad Operativa de Contrataciones en conjunto con el ámbito solicitante, la eficiencia y optimización de los recursos financieros y vista la fecha de vencimiento del citado contrato, la administración del Contrato N° 150/2021 gestionó el proceso de la Primera Renovación del Contrato; dando 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.

Abg. Gabriela Verónica Morinigo L.
Jefa
Departamento de Contratos y Garantías - UOC

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico:
contrataciones1@pj.gov.py

La Locadora, por medio de la nota de fecha 17 de enero de 2024 manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 150/2021 en los siguientes términos: *"...doy mi conformidad para proceder a la renovación de la contratación de locación de inmueble, manteniendo invariable el canon del alquiler y las demás condiciones contractuales. Así también, declaro que se mantendrá vigente e inmutable la presente conformidad, durante el tiempo necesario, desde la presentación de la presente nota, hasta la sustanciación de la pretendida Renovación de Contrato...".*

Por Nota NDA N° 762/2024 de fecha 25 de junio de 2024, la Dirección Administrativa remitió a esta Dirección la Nota DLA N° 514/2024 de fecha 25 de junio de 2024 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual solicitaron se inicien los trámites para la primera renovación del Contrato Nº 150/2021 suscrito con la locadora **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO,** remitiendo para su efecto las documentaciones pertinentes al presente proceso.

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:

- Copia del Contrato Nº 150/2021 de fecha 30 de diciembre de 2021.
- Copia simple de la nota de la locadora, manifestando su conformidad para la realización de la presente renovación del Contrato de fecha 17 de enero de 2024 (manteniendo invariable el monto del alquiler)
- Copia simple de la cedula de identidad vigente de la locadora.
- Copia del Certificado de Cumplimiento Tributario.
- Documentación respaldatoria, Poder Especial a favor de la señora Nidia Lorena Cabrera Zaracho.
- Copia de la boleta de pago de impuesto inmobiliario - 2024.
- Informe de Condiciones de Dominio y de gravámenes del inmueble expedido por la Dirección de los Registros Públicos.
- Certificado de no Hallarse en interdicción Judicial expedido por la Dirección de los Registros Públicos.
- Informe técnico de Selección de inmueble.
- Memorando D.P. Nº 173/2024 de fecha 13 de marzo de 2024 del Departamento de Presupuesto de la Dirección Financiera.
- Copia Informe técnico Nota PCJPH N° 12/2024 de fecha 19 de abril de 2024 y Nota PCJPH N° 13/2024 de fecha 19 de abril de 2024, ambos del Administrador de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes, sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional y la aptitud del sistema de prevención contra incendios y un sistema eléctrico adecuado, conforme a las necesidades institucionales.
- Copia del Memorando M.D.L.R.P. Nº 467/2024 de fecha 14 de junio de 2024 del Dpto. de Liquidación de Remuneraciones del Personal de la C.S.J., por la cual informa que la cedula indicada no cuenta a la fecha con cargo ni contrato activo, se adjunta impresión de pantalla de consulta realizada en el SINARH.
- Copia del Dictamen Jurídico favorable D.A.J. Nº 348/2024 de fecha 19 de junio de 2024, de la Dirección de Asuntos Jurídicos sobre la capacidad para contratar de la locadora y el cumplimiento documental de las condiciones establecidas por parte del inmueble ofrecido.

Es así que a fin de cumplir con los requerimientos de la Resolución DNCP N° 4441/2021 de fecha 06 de octubre de 2021 se pasa a exponer cuanto sigue:

<u>La individualización del inmueble</u>:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	G. 488.344.500
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2024	G. 81.390.750
FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	6 de julio de 2024
VIGENCIA DEL CONTRATO	30 meses
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES

Abg. Gabriela Verónica Morinigo L.
Jefa
Departamento de Contratos y Garantías - UOC

C.S.J.

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico:
contrataciones1@pj.gov.py

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:		NIDIA LORENA	
APELLIIDOS:		CABRERA ZARACHO	
N° DE C.I.:		2.190.188	
N° DE RUC:	2190188-0	DIRECCIÓN:	CERRO CORÁ ESQ. CORONEL ESCURRA
DEPARTAMENTO:	PRESIDENTE HAYES	DISTRITO/LOCALIDAD:	VILLA HAYES
TELEFONO:	(0981) 726.003	OBSERVACIÓN	----------

a) INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	30-065-05	FINCA N°	7047
DIRECCIÓN:	MARISCAL LOPEZ 1260 E/ NUEVA BURDEOS E ISLA PO'I		
DISTRITO/LOCALIDAD:	VILLA HAYES		
DEPARTAMENTO:	PRESIDENTE HAYES		

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	732,8 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	220 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	EL INMUEBLE ES UTILIZADO PARA ALBERGAR AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES
HABITACIONES:	DE ACUERDO A LA FINALIDAD, EL INMUEBLE TIENE: • UN DEPARTAMENTO CON TRES OFICINAS PARA MAGISTRADO, ACTUARIO Y SECRETARIA DEL JUZGADO, CUENTA CON SANITARIO Y KITCHENETTE. • UN DEPARTAMENTO CON DOS OFICINAS PARA MAGISTRADO Y SECRETARIA DEL JUZGADO, CUENTA CON UN SANITARIO Y KITCHENETTE. • UN DEPARTAMENTO CON TRES OFICINAS PARA MAGISTRADO, ACTUARIO Y PARA SECRETARIA DEL JUZGADO, CUENTA CON UN SANITARIO Y KITCHENETTE.
COCINA:	CUENTA CON TRES KITCHENETTES, UNA EN CADA DEPARTAMENTO

Justificación: El Poder Judicial se encuentra en una etapa de descentralización, y con el objetivo de que el Servicio de Justicia esté al alcance de todos, por tanto, persiste la necesidad de seguir contando con la locación para la Sede del Juzgado de Primera Instancia en la zona, sobre todo atendiendo a la masiva concurrencia de la ciudadanía.

La Circunscripción Judicial de Presidente R. B. Hayes ha registrado un incremento exponencial en relación a los Juzgados, creados por la Corte Suprema de Justicia, lo que trae aparejada la necesidad de contar con las comodidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de los funcionarios, lo que conlleva a contar con el espacio adecuado, mobiliario y equipamiento básico, como también las adecuaciones en cuanto a infraestructura, y el sistema de prevención de incendios y seguridad, de manera a optimizar la atención a los usuarios del Servicio de Justicia, por tanto se justifica la pretendida renovación del contrato en cuestión, debido a que el local arrendado actualmente permite satisfacer dichas necesidades.

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

Adquisición y construcción de un inmueble apto: Adquisición: un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación deseada cuesta Gs. 125.000.000.
La Construcción: Teniendo en cuenta que el m2 de la Construcción en la actualidad es de aproximadamente G. 2.500.000, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 220 m2= G. 550.000.000
Costo Total: terreno + edificación= G. 675.000.000.-

Abg. Gabriela Verónica Morinigo L.
JCTA
Departamento de Contratos y Garantías - UOC

Comparativo con inmuebles de la zona: Si bien, existen algunas ofertas en la zona, estas no cuentan con los requisitos necesarios para el proceso de contratación, y así también tampoco se tiene la predisposición de los oferentes para realizar las gestiones y adecuaciones, tanto para las documentaciones, como para las adecuaciones de la infraestructura y los sistemas de prevención contra incendio y seguridad que deben realzarse para que sea apto, para poder albergar al Juzgado de Primera Instancia. Lo recabado fue realizado vía Web y en recorrido por la zona urbana de Villa Hayes, que fuera realizado personalmente por el Sr. Daniel Salinas, Jefe de la U.O.C. de la Circunscripción de Presidente de Hayes, obteniéndose el siguiente comparativo:

INMUEBLE DE LA ZONA	CANON MENSUAL
LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA SUCURSAL DE BNF – VILLA HAYES – ID 380.916.	20.000.000
ALQUILER OFRECIDO – INFOCASAS	8.000.000
CONTRATO N° 150/2021 – ID 400.980	16.278.150
TOTAL	**G. 44.278.150**
PROMEDIO	**G.14.759.383**

En conclusión, en atención a las características de la Zona, y las condiciones de los locales publicados y visitados, el inmueble que se pretende renovar, no solo es el único con el que se cuenta a la fecha, sino que además se ve justiciado el monto del canon del alquiler, con respecto a los precios conforme a las opciones expuestas en el cuadro expuesto mas arriba

Canon actual de arrendamiento: El costo mensual es de G. 16.278.150 (dieciséis millones doscientos setenta y ocho mil ciento cincuenta guaraníes) mensuales con IVA incluido, haciendo un total de G. 488.344.500 (cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos cuarenta y cuatro mil quinientos guaraníes) en un periodo de 30 (treinta) meses. No aplica expensas ni garantías.

El análisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble: Sobre el inmueble, está libre de restricciones o gravámenes que afecten el derecho de uso y goce temporal, ni anotaciones de medidas cautelares, para la locación del inmueble según consta en el Certificado de Interdicción y el Informe de Condiciones de Dominio, que se adjunta.

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra con el pago al día por el periodo fiscal 2024, según consta en la factura que se adjunta.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, art. 40 de la Ley 2051/03: El Dpto. de Remuneraciones de la CSJ, informa que la cedula indicada no cuenta a la fecha con cargo activo en el SINARH, según documento que se adjunta.

Informes Favorables del Administrador de la Circunscripción Judicial sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional, y la aptitud del sistema de prevención contra incendios y un sistema eléctrico adecuado conforme a las necesidades institucionales. Se adjunta los informes: Nota PCJPH N° 12/2024 y Nota PCJPH N° 13/2024.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o Informe favorable del área financiera de la Institución: Cuenta con Disponibilidad Presupuestaria para seguir con los trámites de la renovación.

Se deja constancia que se ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 925/2024 de fecha 17 de junio de 2024, a fin de certificar la disponibilidad de fondos suficientes para cubrir los compromisos a ser asumidos en el marco de la Primera Renovación del Contrato Nº 150/2021.

Que, la Dirección de Asuntos Jurídicos emitió el Dictamen Jurídico favorable DAJ N° 348/2024 de fecha 19 de junio de 2024 sobre la capacidad para contratar de la locadora y el cumplimiento documental de las condiciones establecidas, por parte del inmueble ofrecido.

Ing. Gabriela Verónica Morinigo L.
Jefa
Departamento de Contratos y Garantías - UOC

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico:
contrataciones1@pj.gov.py

Cabe indicar que el presente expediente es remitido a la fecha, atendiendo que el acto administrativo que autorice la renovación debe ser realizado en fecha anterior o coincidente con la fecha de fenecimiento del Contrato vigente.

El contrato de locación de inmueble se encuentra regulado por reglas especiales conforme se desprende del Capítulo Segundo, Sección Tercera, de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; específicamente el artículo 47° indica que "*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***".

Igualmente, el presente proceso se encuentra enmarcado en el **Art. 20°** de la resolución DNCP N° 4441/21: "*El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda…*".

Así mismo, el Art. N° 98 del Decreto 2992/19, establece en su segundo párrafo cuanto sigue: "… *Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda…*".

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda autorizar la primera renovación del **Contrato Nº 150/2021** suscrito con la señora **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS PAC N° 57/2021 "ALQUILER DE SEDE PARA EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO - PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 400.980,** para el alquiler del local destinado para el **"JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES",** por un plazo de **30 (treinta) meses**, contados **desde el 06 de julio de 2024 hasta el 07 de enero de 2027**, por un monto mensual de **G. 16.278.150 (guaraníes dieciséis millones doscientos setenta y ocho mil ciento cincuenta)** IVA Incluido, totalizando el importe de **G. 488.344.500 (guaraníes cuatrocientos ochenta y ocho millones trescientos cuarenta y cuatro mil quinientos)** IVA incluido, de conformidad a lo establecido en el artículo 47° 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 Verónica Morinigo L.
Jefa
Departamento de Contratos y Garantías - UOC

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
01 JUL. 2024
Recibido por:
Aclaración: Hora: 10:10