Asunción, 23 de junio de 2021

DICTAMEN UOC Nº 87/2021

SEÑOR
DR. CÉSAR MANUEL DIESEL JUNGHANNS, Presidente.
Consejo de Superintendencia, Secretaría 2
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Segunda Renovación del Contrato N° 35/2017, suscrito con el Señor **TEODORO ALFONSO - LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PAC N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 327.438**

Tengo el honor de dirigirme a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la Segunda Renovación del **Contrato Nº 35/2017** suscrito con el Señor **TEODORO ALFONSO** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PAC N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 327.438.**, de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y la Resolución N° 2113/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, por Resolución Nº 116 de fecha 14 de junio de 2017 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PAC N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 327.438.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 35/2017 de fecha 01 de julio de 2017 con el **Señor TEODORO ALFONSO,** correspondiente al alquiler del local destinado a la **SEDE PARA DESPACHO DE MAGISTRADOS, SECRETARIAS Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES.**, con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados desde el 01 de julio de 2017 hasta el 01 de julio de 2019, por un monto mensual de **37.460.000 (guaraníes treinta y siete millones cuatrocientos sesenta mil) IVA Incluido** y un monto total de **G. 899.040.000 (guaranies ochocientos noventa y nueve millones cuarenta mil) IVA Incluido.**

Por Resolución N° 58 de fecha 26 de marzo de 2018 se autorizó el Convenio Modificatorio del Contrato N° 35/2017, suscrito con el **Señor Teodoro Alfonso** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PAC N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 327.438;** en consecuencia se sucribió el Convenio Modificatorio N° 43/2018 de fecha 13 de abril de 2018.

Por Resolución N° 116 de fecha 12 de junio de 2019, se autorizó la **Primera Renovación** del Contrato N° 35/2017 suscrito con el **Señor Teodoro Alfonso,** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 327.438.**

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

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

En consecuencia, se suscribió la Primera Renovación N° 58/2019, del Contrato N° 35/2017 con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados desde 02 de julio de 2019 hasta el 02 de julio de 2021, con un costo mensual de **G. 38.585.000 (guaraníes treinta y ocho millones quinientos ochenta y cinco mil)** y un monto total de **G. 926.040.000 (guaranies novecientos veinte y seis millones cuarenta mil)**.

Conforme a las actividades programadas, la calendarización de actividades realizada por esta Dirección 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° 35/2017 gestionó el proceso de Segunda Renovación del Contrato.

Por Nota NDA N° 646/2021 de fecha 07 de mayo de 2021, la Dirección Administrativa remitió a esta Dirección la Nota NDLA N° 264/2021 de fecha 06 de mayo de 2021 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual solicitaron se inicien los trámites para la Segunda Renovación del Contrato N° 35/2017 suscrito con el Señor **TEODORO ALFONSO** mencionando canto sigue: *"...a los efectos de solicitar se inicien los trámites para **Segunda Renovación el Contrato N° 35/2017**, resultante del proceso de Locación de Inmueble Determinado/Indeterminado Pac N° 4/2017 para "Alquiler de Inmuebles para Oficinas Jurisdicciones y Administrativas de la C.S.J – Ad Referéndum – Plurianual" I.D. N°327.438, suscrito con el Señor Teodoro Alfonso **cuya primera renovación se sustanció con el Contrato N° 58/2019, con el fin de vigencia en la fecha 02/07/2021**..."*.

El locador, por medio de la nota de fecha 25 de mayo de 2021 manifestó su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 35/2017 en los siguientes términos: *"...a fin de dar mi conformidad para la segunda renovación de contrato sin variación del monto por Guaraníes 38.585.000 (treinta y Ocho Millones Quinientos Ochenta y Cinco mil), por el plazo de 24 meses..."*.

En fecha 21 de junio de 2021 la Dirección Administrativa por nota NDA N° 831/2021, remitió la **Nota DLA N° 352/2021** de fecha 21 de junio de 2021, del **Departamento de Logística Administrativa**, mencionando cuanto sigue: *"...por 24 meses con precio mensual de locación por Gs 38.585.000 (guaraníes treinta y ocho millones quinientos ochenta y cinco mil)..."*.

Así mismo, adjuntan la adecuación documental de los informes remitidos inicialmente para la segunda renovación del Contrato, conforme a la nueva Resolución DNCP N° 2113/2021, a fin de continuar con el proceso correspondiente.

Es así que a fin de cumplir con los requerimientos de la Resolución DNCP N° 2113/2021 de fecha 18 de mayo de 2021 se pasa a exponer cuanto sigue:

La individualización de cada inmueble a ser arrendado: el inmueble se encuentra situado en Avda. Mcal López e/ Brasil y Estados Unidos., con Cta. Cte. Catastral N° 30-0040-015, distrito Villa Hayes de la ciudad de Presidente Hayes; cabe agregar que el ambito técnico a adjuntado la planilla conforme al anexo y formato aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas a través de la Resolución DNCP N° 2113/2021.

La 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, permanece la necesidad de seguir contando con la Sede de los Juzgados en la zona, sobre todo atendiendo a la masiva concurrencia de la ciudadanía, y visto que desde el año

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

2017 las oficinas de los Despachos de Magistrados, Secretarias Jurisdiccionales, y Dependencias Administrativas de Villa Hayes, se encuentra funcionando en el mismo inmueble locado, resultante del Llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PAC N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 327.438.** – Item 1, sustanciado inicialmente por el Contrato 35/2017, **encontrandose vigente la Primera Renovación a traves del Contrato 58/2019, con fin de vigencia en fecha 02/07/2021, que a la fecha se encuentra sujeto de la segunda renovacion de contrato.**

Cabe destacar, que la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes ha registrado un incremento exponencial en relación a los Juzgados y Áreas Administrativas creados por la Corte Suprema de Justicia, lo que trae aparejada la urgente necesidad que posea comodidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de cada funcionario, que lleva a tener que contar con el espacio adecuado, mobiliario y equipamiento básico, de manera a optimizar la atención a los usuarios de Servicio de Justicia; por lo tanto se justifica la Locación debido a que el local que se arrienda actualmente permite satisfacer dichas necesidades, y está ubicado en una zona céntrica de la cuidad de Villa Hayes, de facil acceso a los usuarios de justicia, y especialmente teniendo en cuenta que en los alrededores no existe ningún otro local que cuente con las mismas comodidades en cuanto a estructura y tamaño.

Análisis de costos-beneficios: se tiene un costo aproximado de Gs. 2.430.000.000, siendo el precio promedio del terreno en relacion a las dimensiones y ubicación de Gs. 430.000.000, y en lo que respecta a la edificación el costo sería de aproximadamente Gs. 2.000.000.000.
Al respecto, **según se ha realizado la busqueda de otros inmuebles en la zona, se demuestra que el precio abonado por el edificio El Bohemio, de tres pisos, se encuentra acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado (centro mismo de la ciudad),** y el mismo no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite. Si bien contar con una sede propia es la meta de la Institución, se debe tener en cuenta el tiempo que requiere la búsqueda y compra de un terreno que tenga la ubicación requerida, el tiempo que se necesita para la construcción de un nuevo local, y el posterior equipamiento mínimo necesario para su funcionamiento, así como la instalación de todos los sistemas de seguridad y los equipos de climatización, además de los limitados recursos presupuestarios y financieros, y que en el tiempo que dure la construccion y puesta en marcha de una nueva Sede, la Circunscripcion no puede verse desprovista de un inmueble apto para la atencion de los justiciables.
Al respecto, es importante volver a recalcar que en los alrededores no existe ningún otro local que cuente con las mismas comodidades en cuanto a estructura, tamaño y ubicación, por lo que es dificil la identificacion de un inmueble de similares caracteristicas, ya que son 30 los departamentos usufructuados, y donde se encuentran distribuidas las dependencias de los Despachos de Magistrados y Dependencias Administrativas de Villa Hayes, por lo que por la conveniencia y comodidad a los usuarios de justicia sería importante tomar como parámetro para la renovación del alquiler.
Así 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 tenidos en cuenta los siguientes:

- Dejar en las mismas condiciones estructurales el local desalquilado.
- 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).
- Desarme y Mudanza de la totalidad de equipos informáticos, mobiliarios e infraestructura a un nuevo local u otros locales.

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contrataciones y Garantías - U.O.C.

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

Analisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: El costo mensual es de Gs. 38.585.000.- IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 926.040.000 (guaraníes novecientos veintiseis millones cuarenta mil), en un lapso de 24 meses.

El análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmuebles: Al respecto, a fin de demostrar que el inmueble no posee gravamentes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares se ha adjunta el informe de condiciones de dominio con mesa de entrada N° 1113391 de fecha 04 de junic de 2021 y el informe de libre disposición de bienes de fecha 28 de mayo de 2021.

Se debe acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa: El inmueble se encuentra con el Pago al día por el año 2021,segun boleta de pago que se adjunta.

La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03: Se observa la constancia N° 1390254 de fecha 21 de junio de 2021 emitida por la Secretaria de la Función Pública en la que se indica que el Señor Teodoro Alfonso no registra datos en el Sistema Nacional de Administración de Recursos Humanos (SINARH). De igual manera se constanta que la misma, a la fecha, no se encuentra en el Registro de Inhabilitados de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19: Según lo establecido en el contrato estándar y en la Ley 6355/19, el adjudicado deberá en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato, presentar ante el administrador de contrato, la constancia o constancias de presentación de la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos ante la Contraloría General de la República, de todos los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.

Al respecto, por Memorando D.P Nº 579/2021 de fecha 27 de mayo de 2021, el Departamento de Presupuesto informó: *"...En lo que respecta a la Disponibilidad Presupuestaria, a la fecha el presente llamado se encuentra dentro de los compromisos incluidos en la Transferencia de Créditos ..."*.

Se aclara, que se deberá contar con el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para la formalización de la firma de la Segunda Renovación del **Contrato Nº 35/2017.**

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 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. 13°** de la resolución DNCP N° 2113/21: "*Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº*

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

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

2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.

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...*".

Cabe indicar que el presente expediente es remitido a la fecha, atendiendo que el Acto Administrativo que autorice la renovación debe ser realizada en fecha anterior o coincidente con la fecha de fenecimiento del Contrato vigente; sin embargo, para la firma del Contrato de renovación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 14° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda autorizar la Segunda Renovación del **Contrato Nº 35/2017** suscrito con el Señor **TEODORO ALFONSO,** para el alquiler del local del local destinado a la **SEDE PARA DESPACHO DE MAGISTRADOS, SECRETARIAS Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES.**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el desde el 03 de julio de 2021 al 03 de julio de 2023, por un monto mensual de **G. 38.585.000.- (guaraníes treinta y ocho millones quinientos ochenta mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 926.040.000 (guaraníes novecientos veintiséis millones cuarenta mil) 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, me despido muy atentamente.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
23 JUN. 2021
Recibido por:
Aclaración: Romina Mendez Hora: 08:10

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