Asunción, 10 de octubre de 2022

DICTAMEN UOC Nº 226/2022

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

Ref.: Segunda renovación del Contrato N° 155/2018, suscrito con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA - LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 12/2018 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL - CUARTO LLAMADO" – ID N° 345.018.-**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la segunda renovación del **Contrato Nº 155/2018** suscrito con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA** en el marco de la **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 12/2018 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL - CUARTO LLAMADO" ID N° 345.018,** 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 del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia.

Por Resolución Nº 432 de fecha 12 de diciembre de 2018 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 12/2018 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL - CUARTO LLAMADO" ID N° 345.018.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 155/2018 de fecha 28 de diciembre de 2018 con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA,** correspondiente al alquiler del local destinado para la sede de la **"OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS",** con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados desde el 28 de diciembre de 2018 hasta el 28 de diciembre de 2020, por un monto mensual de **G. 4.300.000 (guaraníes cuatro millones trescientos mil) IVA Incluido** y un monto total de **G. 103.200.000 (guaraníes ciento tres millones doscientos mil) IVA Incluido.**

Por Resolución N° 18 de fecha 19 de marzo de 2020, se autorizó la primera renovación del Contrato N° 155/2018 suscrito con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 20/2020 de fecha 22 de mayo de 2020 (Primera Renovación del Contrato N° 155/2018) con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA**, correspondiente al alquiler del local destinado para la sede de la **"OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS"**, con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados desde el 29 de diciembre de 2020 hasta el 29 de diciembre de 2022, por un monto mensual de **G. 4.409.180 (guaraníes cuatro millones cuatrocientos nueve mil ciento ochenta) IVA Incluido** y un monto total de **G. 105.820.320 (guaraníes ciento cinco millones ochocientos veinte mil trescientos veinte) IVA Incluido.**

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° 155/2018 gestionó el proceso de segunda renovación del citado contrato.

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

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

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

Por Nota NDA N° 1153/2022 de fecha 05 de octubre de 2022, la Dirección Administrativa remitió a esta Dirección la Nota DLA N° 587/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual solicitaron se inicien los trámites para la segunda renovación del Contrato Nº 155/2018 suscrito con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA** mencionando cuanto sigue: *"...a los efectos de solicitar se inicien los trámites parala;* ***SEGUNDA NOVACIÓN DEL CONTRATO N°: 155/2018, PAC N° 12/2018, "AQLUILER DE INMUEBLES PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL – CUARTO LLAMADO", ID N° 345.018, LOCADOR: MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA****, CONTRATO CON FECHA DE FIN DE VIGENCIA 29/12/2022.* ***VIGENCIA DE LA PRESENTE RENOVACIÓN: 24 (VEINTICUATRO) MESES, A PARTIR DEL 30/12/2022 AL 30/12/2024****...". (Sic).*

La citada nota continua manifestando: *"...En ese sentido, se remite el Expediente N° 10/2022, con todas las documentaciones e informes requeridos, y en el orden indicado en la Resolución S2. N° 122/21..." (Sic)*

La locadora, por medio de la nota de fecha 16 de febrero de 2022 manifestó su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 155/2018 en los siguientes términos: *"...en relación al próximo vencimiento del Contrato de Locación de Inmueble N° 20/2020, suscrito para el arrendamiento de la OFICINA REGISTRAL DE SAN LORENZO, por la cual manifiesto mi conformidad para la renovación de dicho contrato, por el termino de 24 (veinticuatro) meses, manteniendo el precio del alquiler en Gs. 4.409.180 (cuatro millones cuatrocientos nueve mil ciento ochenta..." (Sic).*

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 cedula de identidad vigente del firmante de la oferta.
- Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento Tributario correspondiente a la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA**
- Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario del periodo vigente (Copia de Boleta N°: D-470024; IMPUESTO INMOBILIARIO 2022).
- Informe de Condición de Dominio y de Gravámenes del inmueble expedido por la Dirección de los Registros Públicos. (Formulario -06- Entrada N° 12008094 – Sin Observaciones)
- Certificado de no hallarse en interdicción judicial expedido por la Dirección de los Registros Públicos (Certificado de Anotaciones Personales N° de Certificado Electrónico 28254-1765173)
- Informe Técnico de Selección de Inmueble; a), b), c) y d)
- Costo Referencial de Precio de Terreno y de precios de locación en la zona
- Memorando M.D.L.R.P. N° 480/2022, del Dpto. de Liquidación de Remuneraciones de la C.S.J., por la cual informa que las cedulas indicadas no cuentan a la fecha, con cargo ni contrato activo, y remite impresiones de pantalla de consulta realizada en el SINARH y Constancia N° 3492499 de la Secretaria de la Función Publica en la cual consta no registrar datos en el Sistema de Administración de RR.HH (SINARH) y en la nómina de Funcionarios Permanentes o Contratados (Altas y Bajas)
- Informe favorable según Nota D.S.A.I. N° 426/2022 de fecha 01/08/2022 la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos, sobre la aptitud del sistema de prevención contra incendios y un sistema eléctrico adecuado, conforme a las necesidades institucionales.
- Informe favorable según Nota D.I.F. N° 426/2022 de fecha 20/07/2022 de la Dirección de Infraestructura Física, sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional.
- Dictamen Jurídico favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos sobre la capacidad para contratar del locador y el cumplimiento documental de las condiciones establecidas por parte del inmueble ofrecido: Dictamen D.A.J. N° 524/22.

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

Lic. Lta. Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

- Memorando D.P. N° 537/2022, mediante el cual la Dirección Financiera informa que se encuentra contemplada la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura a la presente renovación.
- Informe Favorable de la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos de la Corte Suprema de Justicia: Se adjunta Nota DSAI N° 222/2022, por la cual remite informe inicial, y Nota DSAI N° 379 remitiendo el Informe complementario en cuanto a las adecuaciones realizadas, conforme al informe inicial.
- Informe favorable de la Dirección de Infraestructura Física: Se adjunta Memorándum N° 118/2022, de la Dirección de Infraestructura Física, por la cual remite Informe Técnico, indicando que el inmueble es apto para el desarrollo de las actividades requeridas.
- Memorando D.P. N° 444/2022, mediante el cual la Dirección Financiera informa que se encuentra contemplado la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura a la presente renovación.
- Informe de Análisis de reajuste de canon.
- Informe favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

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:

La individualización del inmueble:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	105.820.320
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2022	4.409.180
FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	30 DE DICIEMBRE DE 2022
VIGENCIA DEL CONTRATO	24 meses
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	SEDE DE LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

DATOS DE LA LOCADORA			
NOMBRE:		MARÍA SOLEDAD	
APELLIIDOS:		VERA DE OLIVEIRA	
N° DE C.I.:		5.289.303	
DEPARTAMENTO:	CENTRAL	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	SAN LORENZO
TELEFONO:	(0981) 762.468	**DIRECCIÓN**	AVDA. CAPILLA DEL MONTE C/ MARIE CURIE

a) Individualización del Inmueble:

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL:	27-1320-22 – **FINCA:** 33.154
DIRECCIÓN:	AVDA. VITTORIO CURIEL C/MARIE CURIE
DISTRITO/LOCALIDAD:	SAN LORENZO
DEPARTAMENTO:	CENTRAL

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)

SUPERFICIE DEL TERRENO:	452.85 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	70 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN LORENZO
HABITACIONES:	LA EDIFICACIÓN CUENTA CON:
	- Tres salones grandes con dos baños.
	- Acondicionador de Aire de 18.000 BTU.
	- 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

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

Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Justificación: Contar con un local propio es la meta de la Institución, pero 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 Lorenzo, debido a que es un inmueble acorde a la necesidad en cuanto a espacio físico.

Análisis 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: El costo aproximado de un inmueble con la edificación de similares características al arrendado estaría orillando los Gs. 379.000.000 (guaraníes trescientos setenta y nueve millones), siendo el precio promedio del terreno en relación a la ubicación de Gs. 190.000.000 (guaraníes ciento noventa millones). El costo de la edificación seria aproximadamente Gs. 189.000.000 (guaraníes ciento ochenta y nueve millones), considerando que el costo (mínimo) de construcción por metro cuadrado en la zona se calcula de Gs. 2.700.000 (guaraníes dos millones setecientos mil) siendo la dimensión de la Oficina arrendada de 70 m2.

Comparativo con inmuebles de la zona:

Se ha realizado la búsqueda de otros inmuebles en la zona, se demuestra que el precio abonado por la Sede para la Oficina Registral de San Lorenzo, se encuentra acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado, según promedio que se muestra en el cuadro final; de Gs. 5.469.727.- (Guaraníes cinco millones cuatrocientos sesenta y nueve mil setecientos veintisiete), que se adjunta al presente Informe, además el mismo no supera el umbral de los mil (1.000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

Así mimo, 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:

- 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 equipos informáticos, mobiliarios e infraestructura a un nuevo local.
- Traslado de la totalidad de los legajos registrales pertenecientes a la misma.

Canon actual de arrendamiento: El costo mensual es de Gs. 4.409.180 – IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 105.820.320, en el lapso de 24 meses.

El análisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble: Se adjunta Informe de Condición de Dominio Formulario N° 06 con mesa de entrada 12008094, 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: 5.289.303, 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, Factura D-470024, que se adjunta al presente informe.

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

Lic. Tania Inafrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

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

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

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: 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 presentación de Declaraciones Juradas de bienes y rentas, activos y pasivos por la cual los 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 NDPS N° 206/2022 de fecha 01 de agosto de 2022.

Informe Favorable: En cuanto el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional, según lo informado en el Memorándum D.O.P. N° 194/2022 de fecha 19 de julio de 2022.

Por Nota DSAI N° 426/2022 de fecha 01 de agosto de 2022, la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos remitió el informe del Departamento de Prevención y Seguridad NDPS N° 206/2022 de fecha 01 de agosto de 2022 referente a la inspección llevada a cabo a la Oficina Registral de San Lorenzo.

Así también, por medio del Memorando DIF N° 426/2022 de fecha 20 de julio de 2022 la Dirección de Infraestructura Física remitió el Informe Técnico de Verificación de Inmueble realizado por técnicos del Departamento de Obras y Proyectos sobre la inspección realizada a la Oficina Registral de San Lorenzo, concluyendo: *"...El edificio relevado se encuentra en buen estado de conservación. En cuanto al espacio físico del edificio el mismo se adecua a los requerimiento solicitados para su uso, por lo tanto es Apto para el desarrollo de actividades correspondientes salvo mejor parecer…".*

En fecha 19 de septiembre de 2022, la Dirección de Asuntos Jurídicos por medio del Dictamen D.A.J. N° 524/22 concluyó en relación a la documentación remitida por la administración de contrato, en el marco de la segunda renovación del Contrato N° 155/2018, cuanto sigue: *"...en atención a los antecedentes a la vista, las normativas más arribas descritas, esta Dirección Jurídica no ve impedimentos legales respecto a la capacidad para contratar del locador, ni objeciones en el cumplimiento de documentos adjuntos para la prosecución de los trámites pertinentes para la segunda renovación del contrato N° 155/18. Salvo otro parecer, es mi dictamen…". (Sic).*

Por Memorando D.P Nº 537/2022 de fecha 06 de mayo de 2022, el Departamento de Presupuesto informó: *"...(*) La columna de Compromisos/Reservas, contempla el monto total requerido para el Ejercicio Fiscal 2022, por Gs. 4.409.180 (Guaraníes cuatro millones cuatrocientos nueve mil ciento ochenta), con F.F. 30 – Recursos Institucionales, solicitado por Formulario de Distribución de Gastos N° 124 para la presente renovación…".*

En consecuencia, se ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 1376/2022 de fecha 06 de octubre de 2022, a fin de certificar la disponibilidad de fondos suficientes para cubrir los compromisos a ser asumidos en el marco de la presente renovación de contrato.

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 47º 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**".*

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

Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

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

Igualmente, el presente proceso se encuentra enmarcado en el **Art. 20°** de la resolución DNCP N° 4441/21 que dice: "*…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…".*

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 155/2018** suscrito con la señora **MARÍA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA,** para el alquiler del local destinado a la sede de la **"OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS"**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el 30 de diciembre de 2022 hasta el 30 de diciembre de 2024, por un monto mensual de **G. 4.409.180 (Guaraníes cuatro millones cuatrocientos nueve mil ciento ochenta) IVA Incluido,** totalizando el importe de **G. 105.820.320 (Guaraníes ciento cinco millones ochocientos veinte mil trescientos veinte) 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. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
10 OCT. 2022
Recibido por:
Aclaración: Sebastián Lobo
Hora: