Asunción, 20 de febrero de 2023

DICTAMEN UOC N° 04/2023

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

Ref.: Aprobación del Procedimiento de Selección de Inmueble y Adjudicación al señor Jimmy Loewen Siebert - **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" – ID N° 407.712.-**

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 al señor Jimmy Loewen Siebert del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 407.712**, 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** para el ejercicio fiscal 2022; incluyendo el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 407.712**.

En fecha 15 de febrero de 2023, se recibió en la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones la Nota NDLA N° 73/2023 de fecha 15 de febrero de 2023 del Departamento de Logística Administrativa por la cual se solicitó se inicien los trámites para la aprobación de selección de inmueble y adjudicación al señor **Jimmy Loewen Siebert** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 407.712.**

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:

- Formulario (Estándar) de Carta/Oferta, Original, manifestando el ofrecimiento de "ALQUILER PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN".
- Copia de Cedula de Identidad del Oferente.
- Especificaciones Técnicas del Inmueble firmada por el propietario.
- Copia del Certificado de Cumplimiento Tributario; válido hasta 10/03/2023.
- Copia de Comprobante de Ingreso; IMPUESTO INMOBILIARIO – 2023.
- Constancia de la Cooperativa Colonizadora Multiactiva FERNHEIM, que certifica los derechos de uso de la fracción de terreno al Sr. Jimmy Loewen Siebert, bajo número 34-0104-41 en el catastro de Filadelfia.
- Copia de factura por el suministro de electricidad.

Abg. y N/P Juan Ángel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

Lic. Lilia Teresa Yegrón 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

- Copia de factura por el suministro de agua.
- Formulario de Pago de Servicios, en la cual manifiesta que:

  El servicio de energía eléctrica corre por cuenta del locatario.
  El servicio de provisión de agua corre por cuenta del locatario.
- Constancia de Caja de Ahorro expedida por el Banco GNB.
- Certificado de Condición de Dominio de inmueble.
- Informe de Anotaciones Personales del Oferente.
- Informe Técnico de Selección de Inmueble; a), b), c) y d)
- Memorando M.D.L.R.P. N° 891/2022, del Dpto. de Liquidación de Remuneraciones del Personal de la C.S.J., por la cual informan que la cedula indicada no cuenta a la fecha, con cargo ni contrato activo, y remite impresiones de pantalla de consulta realizada en el SINARH.
- Informe favorable según Nota ADM N° 23 de fecha 09/02/2023, de la Administradora de la Circunscripción Judicial de Boquerón, sobre la aptitud del sistema de prevención contra incendios y un sistema eléctrico adecuado, conforme a las necesidades institucionales.
- Informe favorable según Nota ADM N° 24 de fecha 09/02/2023 de la Administradora de la Circunscripción Judicial de Boquerón, sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud del inmueble 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 la condiciones establecidas por parte del inmueble ofrecido: Dictamen D.A.J. N° 61/23 de fecha 14 de febrero de 2023.
- Memorado D.P. N° 1563/2022 de fecha 21 de noviembre de 2022 y D.P. N° 34/2023 de fecha 10 de febrero de 2023, mediante el cual la Dirección Financiera informa que se realizará los trámites para dar cobertura a la presente contratación.

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

<u>La individualización del inmueble a ser arrendado</u>:

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	JIMMY	**DEPARTAMENTO:**	BOQUERÓN (CHACO)
APELLIDOS:	LOEWEN SIEBERT	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	FILADELFIA
N° de C.I.:	973.679	**DIRECCIÓN:**	CALLE INDUSTRIAL N° 186 - FILADELFIA
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:	Finca N° 1085 – Cta. Cte. Catastral N° 30-0104-41		

Abg. Juan Ángel Santacruz
Jefe
Dpto. Contratos y Garantías - UOC

Dra. Carmen Daniela G.
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

DIRECCIÓN	B.H. Unruh entre Presidente Gondra y O. Miller
DISTRITO/ LOCALIDAD	Filadelfia
DEPARTAMENTO	Boquerón
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	7.437 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	1.102,24 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	Sede para el Tribunal de Apelación y Juzgado de 1era. Instancia de Filadelfia
OFICINAS:	• Bloque 1: Cuenta con 6 oficinas, con baños con ducha en c/u • Bloque 2: Cuenta con 6 oficinas, con baños sin ducha c/u 2 (dos) • Bloque 3: Cuenta con 2 amplios salones c/u con 3 (tres) baños con duchas. • Galería frente a cada bloque. • 1 (un) sanitario destinado a justiciable.
COCINA:	N/A

La Justificación: Si bien contar con un local propio es la meta de la Administración, la construcción de la nueva sede conllevaría más de 2 años esto sin contar el periodo para la ubicación del inmueble y los trámites necesarios para obtener y ejecutar los recursos financieros, que en consecuencia a lo expuesto se justifica la necesidad de segur usufructuando el servicio de alquiler, que hoy en día alberga tanto a los juzgados y oficinas administrativas, a efectos de atender y ofrecer los servicios a los justiciables. En la zona no existe otro inmueble que pueda cumplir con los requisitos necesarios, ya que en dicho local posee las comodidades básicas, aptitud de la estructura y tamaño para el ejercicio de las actividades propias de manera a optimizar la atención a los usuarios de Servicio de Justicia.

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, asi como también el canon de arrendamiento del local que se pretende renovar:

Adquisición y construcción de un inmueble apto:

- **Costo del terreno:** (ofrecido en clasipar): G. 235.000.000.
- **Costo de la Edificación:** Gs. 2.500.0000 (costo aprox. Por m2) X 1.931,7 m2 (superficie de la edificación)= Gs. 4.829.250.000.
- **Costo del inmueble más la edificación:** G. 5.064.250.000.

Teniendo en cuenta el valor Total de la presente Contratación asciende a Gs. 950.000.000.- por un periodo de 19 meses, resulta razonable renovar el contrato para seguir usufructuando la presente locación.

Abg. y N.D. Juan Ángel Santacruz José
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

Lic. Walter Profeti C.
Director
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

Comparativo con inmuebles de la zona:

Al respecto, la Administración de esta Circunscripción Judicial de Boquerón, ha realizado la búsqueda de otros inmuebles en la zona, no existe inmuebles que puedan cumplir con los requerimientos necesarios tanto de infraestructura como documentales, para albergar a la Sede de los Juzgados, Despachos de Magistrados, Dpto. Administrativo, el único local disponible para alquilar en la zona, y con ello no podría albergar a la totalidad de la secretaría y no hallándose ningún otro local similar para su comparación, imposibilitando así la realización del comparativo, se adjunta foto de inmueble mencionado.

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 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.

Canon actual de arrendamiento:

El costo mensual es de Gs. 50.000.000.- IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 950.000.000.- en un lapso de 19 meses.

El análisis de la documentacion correspondiente a la locación del inmueble:

Se adjunta informe original expedido por los Registros Públicos y el Informe de Interdicción.

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra con el Pago al día por el año 2022, según comprobante de Ingreso de Pago del Impuesto Inmobiliario, N° 0248939, que se adjunta.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, Art. 40° de la Ley N° 2051/03: Se adjunta informe correspondiente.

Informe favorable de la Administración de la Circunscripción Judicial de Boquerón, de que el inmueble cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones, según lo informado en la Nota ADM N° 23 de fecha 09/02/2023.

Informe favorable de la Administración de Circunscripción Judicial de Boquerón, sobre el analisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional: según lo informado en la Nota ADM N° 24 de fecha 09/02/2023.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución: Se adjunta informe en la cual se indica que se cuenta con la Disponibilidad y Reservas Presupuestarias para el presente llamado

Se deja constancia que el presente proceso se realiza en carácter de **AD REFERÉNDUM,** sujeto a la reprogramación del presupuesto para el **ejercicio fiscal 2023**, de acuerdo al art. 14º - Disponibilidad Presupuestaria - de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", por lo que para la suscripción del respectivo contrato se deberá contar con el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

Abg. y N.P. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. 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

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° 45/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 407.712,** al señor **Jimmy Loewen Siebert**, por un plazo de **19 (diecinueve) meses** y por un monto mensual de **G. 50.000.000 (guaraníes cincuenta millones) IVA incluido,** totalizando el importe de **G. 950.000.000 (guaraníes novecientos cincuenta millones) IVA incluido**, 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. y N.P Juan Ángel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARÍA Nº 2
20 FEB. 2023
Recibido por: .....
Aclaración: **Sebastián Lobo** Hora: 8:15