Asunción, 18 de noviembre de 2022

DICTAMEN UOC Nº 246/2022

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 la señora Nidia Lorena Cabrera Zaracho - **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 64/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS JURISDICCIONALES Y DE APOYO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" – ID N° 419.250.**

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 la señora **Nidia Lorena Cabrera Zaracho** del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 64/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS JURISDICCIONALES Y DE APOYO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 419.250**, 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 9626 de fecha 14 de septiembre de 2022 la Corte Suprema de Justicia resolvió ampliar el Programa Anual de Contrataciones, a fin de incorporar el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 64/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS JURISDICCIONALES Y DE APOYO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 419.250.**

En fecha 28 de octubre de 2022, se ha recibido en la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones la Nota NDA N° 1261/2022 de fecha 27 de octubre de 2022, a través de la cual la Dirección Administrativa remitió la Nota DLA N° 640/2022 de fecha 27 de octubre de 2022 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual se solicita se inicien los trámites para la aprobación de selección de inmueble y adjudicación a la señora **Nidia Lorena Cabrera Zaracho** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 64/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS JURISDICCIONALES Y DE APOYO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 419.250.**

Cabe indicar que, el presente procedimiento fue recibido en la Unidad Operativa de Contrataciones en fecha 28 de octubre de 2022, y observado por nota UOC N° 2113/2022 de fecha 01 de noviembre de 2022 al ámbito, cuyo puntos observados fueron aclarados por la Dirección Administrativa por nota NDA N° 2361/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022.

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 de Cedula de Identidad del Oferente N° 2.190.188.
- Carta de Oferta, firmada por la oferente Nidia Lorena Cabrera Zaracho.
- Copia del Certificado de Cumplimiento Tributario; válido hasta el 05/11/2022.
- Copia de la Boleta N° 001252199; Impuesto Inmobiliario – 2022.
- Copia del Título de Propiedad del Inmueble a favor de Nidia Lorena Cabrera Zaracho y Basilio Núñez.
- Copia del Poder Especial a favor de Nidia Lorena Cabrera Zaracho.

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

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

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

- Copia de Cedula de Basilio Núñez N° 1.189.251.
- Copia de Certificado de Cumplimiento Tributario del señor Basilio Gustavo Núñez.
- Informe de Interdicción del señor Basilio Gustavo Núñez N° 28043-1796172.
- Factura de Ande N° 0010650598691 correspondiente al NIS 2567588.
- Factura de Ande N° 0010650598689 correspondiente al NIS 1668089.
- Factura de Ande N° 0010650598688 correspondiente al NIS 2662515.
- Factura Essap correspondiente a la ISSAN N° 278759.
- Formulario de Pago de Servicios, en la cual manifiesta los datos de los servicios básicos del inmueble.
- Constancia de Caja de Ahorro expedida por el Banco Continental.
- Informe de Condiciones de Dominio: Formulario (original) N° 06, entrada N° 1172242.
- Informe de Interdicción N° 28043-1796130 de la oferente Nidia Lorena Cabrera Zaracho.
- Informe Técnico de Selección del Inmueble
- Memorando M.D.L.R.P. N° 891/2022, del Departamento de Liquidación de Remuneraciones de la C.S.J., por la cual informa que la cedula indicada no cuenta a la fecha, con cargo activo en el SINARH.
- Dictamen DAJ N° 492/2022 de fecha 07/09/2022.
- Informe favorable según nota PCJPH N° 22/2022 de fecha 08/09/2022 de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes, sobre la aptitud del sistema de prevención contra incendios y un sistema eléctrico adecuado, conforme a las necesidades institucionales.
- Informe favorable según nota PCJPH N° 34/2022 de la Circunscripción Judicial Presidente Hayes, recepcionado en el Dpto. de Logística Administrativa en fecha 13/10/2022, 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 DAJ N° 594/22 de fecha 26/10/2022 y Dictamen DAJ N° 492/22 de fecha 07/09/2022.
- Memorando D.P. N° 950/2022, mediante el cual la Dirección Financiera informa que se encuentra contemplada la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura a la presente.

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 del inmueble a ser arrendado:

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	**NIDIA LORENA**	**DEPARTAMENTO:**	**PRESIDENTE HAYES**
APELLIDOS:	**CABRERA ZARACHO**	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	**VILLA HAYES**
N° de C.I.:	**2.190.188**	**DIRECCIÓN:**	**CERRO CORA ESQUINA CORONEL ESCURRA**
TELEFONO:	**0981.726.003**	**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:	**30-065-05**		

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

Abg. Gabriela Morinigo
Técnico
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

DIRECCIÓN	**MARISCAL LOPEZ 1260 E/ NUEVA BURDEOS E ISLA PO'I**
DISTRITO/ LOCALIDAD	**VILLA HAYES**
DEPARTAMENTO	**PRESIDENTE HAYES**

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)		
SUPERFICIE DEL TERRENO:	**732.8 m2**	
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	**398 m2**	
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	**El inmueble será utilizado para albergar a las Dependencias Jurisdiccionales y de apoyo de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes.**	
HABITACIONES:	**De acuerdo a la finalidad, el inmueble tiene 5 (cinco) oficinas**	
COCINA:	**Se cuenta con 3 (tres) kitchenette**	

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 segur expandiéndose, necesitando contar con un local que pueda albergar oficinas de dependencias jurisdiccionales, 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, Áreas Administrativas y Departamento Técnico Forense, 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, esto 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 tanto se justifica la locación debido a que el local donde se desea albergar las oficinas actualmente permite satisfacer dichas necesidades, 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, así como también la ubicación privilegiada del local.

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

Adquisición y construcción de un inmueble apto: se tiene un costo aproximado de Gs. 1.242.718.316 siendo el precio promedio del terreno (se adjunta oferta) en relación a las dimensiones y ubicación de Gs. 247.718.316 y en lo que respecta a la edificación el costo sería de aproximadamente Gs. 995.000.000.

Comparativo con inmuebles de la zona:

Descripción	Costo por m2	Costo Mensual del Canon
Carta Oferta de la señora Nidia Lorena Cabrera, con 398 m2 de construcción útil	Gs. 20.100	Gs. 8.000.000
Carta Oferta de la señora Belinda Gómez Cattebeke, con 181,26 m2 de construcción útil	Gs. 82.854	Gs. 15.000.000
TOTAL		**Gs. 23.000.000**
Costo Promedio actualizada al 23/08/2022	Gs. 51.427	Gs. 11.500.000

Habiendo la Circunscripción agotado todo medio de búsqueda de otros inmuebles que pueda albergar a las dependencias solicitadas objeto del presente llamado y reúnan las condiciones físicas como documentales se pudo obtener únicamente otra oferta actualizada. En el cuadro anterior se puede visualizar que la oferta presentada por la señora Nidia, se encuentra dentro del margen de precios de la zona, que hace un precio referencial de Gs. 11.500.000, por lo que lo ofertado se encuentra dentro de los márgenes referenciales de locación de la zona.

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

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA
18 NOV. 2022

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

Canon de Arrendamiento: El costo mensual es de Gs. 8.000.000.- IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 480.000.000, en un lapso de 60 meses, monto que no supera el umbral de los 1.000 (mil) jornales mínimos mensuales establecidos como límite para los llamados determinados.

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

Se adjunta Informe de Condición de Dominio Formulario, con mesa de entrada 12131921, 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 de la oferente, (Informe de Anotaciones Personales), número de Documento: 280431796130, informando que el Locador goza de la Libre Disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilidades.

-Formulario F 06; Informe de Condiciones de Dominio, Nº de entrada 12020143

-Certificado de Anotaciones Personales, Nº de Certificado electrónico: 33889-1835646

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra con el Pago al día por el periodo fiscal 2022, según consta en la factura que se adjunta.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, Art. 40° de la Ley N° 2051/03: Según informe del Memorando M.D.L.R.P. N° 891/2022, de fecha 07/10/2022, en relación al vínculo de personas en el SINARH, que indica que la oferente no cuenta con cargo ni contrato activo.

Informe favorable del Administrador de la Circunscripción Judicial de que el inmueble ofertado cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones: Se adjunta el Informe en cuestión en cumplimiento a la Resolución N° 122/2021.

Informe favorable del Administrador de la Circunscripción Judicial sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional: Se adjunta el informe en cuestión en cumplimiento a la Resolución N° 122/2021.

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: Según Dictamen DAJ N° 492/22 de fecha 07 de septiembre de 2022 y Dictamen DAJ N° 594/22 de fecha 26 de octubre de 2022.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución: Se deja constancia que se ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 1439/2022 de fecha 31 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 contratación.

Es importante señalar que en atención a que uno de los propietarios del inmueble ejerce el cargo de DIPUTADO NACIONAL, esta Dirección solicitó por medio de la Nota UOC N° 1707/2022 de fecha 31 de agosto de 2022, el parecer a la Dirección de Asuntos Jurídicos sobre los impedimentos para contratar con la Institución conforme al Art. 40 de la Ley N° 2051/2003 "De Contrataciones Públicas"; la Dirección de Asuntos Jurídicos por medio del Dictamen DAJ N° 492/22 de fecha 7 de septiembre de 2022 dictaminó: *"... la incompatibilidad que hace referencia la citación legal, a criterio de esta dependencia, hace mención a formar parte o integrar el Directorio, o Gerenciamiento de empresas que exploten servicios públicos o tengan concesiones con el Estado, por lo que entiende que no se encuentra comprendido entre las prohibiciones y limitaciones para presentar propuestas o para contratar, previstas en el Art. 40 (...) marco legal que no rige para los integrantes de la Cámara de Diputados de conformidad al Art. 2 inc a) de la Ley de la Función Pública. Salvo mejor parecer, es mi dictamen..."*.

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

P.A. Oscar D. Zanabria F.
JEFE DPTO. DE LICITACION
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

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° 64/2022 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA DEPENDENCIAS JURISDICCIONALES Y DE APOYO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 419.250,** a la señora **Nidia Lorena Cabrera Zaracho**, por un plazo de **60 (sesenta) meses** y por un monto mensual de **G. 8.000.000 (guaraníes ocho millones) IVA incluido,** totalizando el importe de **G. 480.000.000 (guaraníes cuatrocientos ochenta 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. 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 LICITACION
U.O.C. - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

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

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