REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Justicia Electoral

Custodia de la Voluntad Popular

JUSTICIA ELECTORAL
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN
*****

REF: LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA SEDES DE TRIBUNALES Y JUZGADOS ELECTORALES, OFICINAS DISTRITALES Y DEPÓSITOS PARA LA JUSTICIA ELECTORAL – PLURIANUAL 2021/2022/2023/2024.

DICTAMEN UOC N° 43/2021

Asunción, 27 de mayo de 2021.-

SEÑOR
ABG. OLINDO LÓPEZ VAESKEN
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
PRESENTE:

Con relación al procedimiento de referencia, se remitió a esta Dirección los antecedentes que hacen a la solicitud de inicio del procedimiento de LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS DESTINADOS A TRIBUNALES, JUZGADOS, REGISTROS ELECTORALES Y DEPÓSITOS DE LA JUSTICIA ELECTORAL – PLURIANUAL 2021/2022/2023/2024" de conformidad a la Resolución DNCP N° 2113/21, a fin de emitir el Dictamen exigido en el artículo 8° de la mencionada normativa que fundamenta la selección de los inmuebles, y en ese sentido se menciona cuanto sigue:

I- ANTECEDENTES:

1. Por Memorándum de fecha 28 de octubre de 2020, el Director General de Administración y Finanzas instruyó a las direcciones de Patrimonio y Recursos Electorales, como dependencias administradoras de los contratos de locación, a realizar un relevamiento de datos de los inmuebles alquilados a nivel país, a los efectos de verificar in situ las condiciones de los mismos, gestionar la suscripción de cartas compromiso con los propietarios o encargados, en las cuales éstos manifiesten su interés de arrendar los inmuebles, asignen el monto de alquiler y expresen su conformidad con el mecanismo de contratación a ser ejecutado.

2. Por Memorándum de fecha 25 de mayo de 2021, el Director General de Administración y Finanzas informó a los Directores de Patrimonio y Recursos Electorales, en su carácter de administradores de los Contratos de Locación de Bienes Inmuebles de la Justicia Electoral, acerca de la situación acaecida con relación a los contratos de locación en el marco del contrato de encargo fiduciario entre el BNF y el TSJE suscritos con los propietarios de los inmuebles que sirven de asiento de las sedes de Oficinas, Juzgados y Depósitos de la Justicia Electoral en todo el territorio nacional, y la terminación de dichos contratos dispuesta por Resolución DGAF/PRESIDENCIA N° 433/2021 que dispuso el pago del canon mensual devengado por los meses de enero a mayo en concepto de compensación por pérdida económica.

3. Asimismo, solicitó a los Directores de Patrimonio y Recursos Electorales dar inicio a los trámites necesarios para realizar nuevas contrataciones de locación de inmuebles para el asiento de las sedes de Oficinas, Juzgados y Depósitos de la Justicia Electoral en todo el territorio nacional, teniendo presente los requisitos establecidos en la Resolución DNCP N° 2113/21.

4. Por Nota de fecha 26 de mayo de 2021, los Directores de Patrimonio y Recursos Electorales, en su carácter de administradores de los Contratos de Locación de Bienes Inmuebles de la Justicia Electoral, elevaron a la Dirección General de Administración y Finanzas, la justificación de los puntos requeridos en la Resolución DNCP N° 2113/21 a los efectos de dar inicio al procedimiento de locación de bienes

C.P. Angela Calderini
Director
Unidad Operativa de Contratación

inmuebles determinados para sedes de tribunales y juzgados electorales, oficinas distritales y depósitos para la Justicia Electoral, conforme a la citada reglamentación.

En tal sentido, la Dirección de la Unidad Operativa de Contratación (UOC), prosiguiendo con los trámites de rigor, expresa cuanto sigue:

II- NORMATIVA APLICABLE:

EL **Art. 44°** de la Ley **N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"** 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*" .

Asimismo, el presente procedimiento se ajusta a lo dispuesto en la **Resolución DNCP N° 2113/21** de fecha 18/05/2021 *"Por la cual se reglamentan los procedimientos de locación y renovación de Bienes Inmuebles Determinados establecidos en el Ar. 44 de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" y se abroga la Resolución DNCP N° 1494/2018."*

III- FUNDAMENTO Y RECOMENDACIÓN:

El presente procedimiento de locación comprende inmuebles que serán utilizados en todo el país como sedes de oficinas destinadas a Registros Electorales, Tribunales, Juzgados y Depósitos con el fin de satisfacer las necesidades institucionales, inmuebles que fueron seleccionados en razón de su ubicación, funcionalidad, distribución adecuada, costo y características que garantizan las actividades propias de la Justicia Electoral, por mandato legal y constitucional.

Tomando en consideración lo mencionado, pasamos a exponer el cumplimiento de los requisitos establecidos en la **Resolución DNCP N° 2113/21**, y que fundamentan la vialidad de este procedimiento, conforme se desarrollan en los siguientes artículos:

- ***Artículo 4°. Análisis de costos-beneficios.***

Las Direcciones de Patrimonio y Recursos Electorales, como administradores de los contratos de locación de inmuebles, respecto a este artículo han expuesto cuanto sigue:

- ***Conveniencia o necesidad de realizar la locación del inmueble en lugar de la adquisición.***

  "El artículo 106 de la Ley N° 834/96 "Que establece el Código Electoral Paraguayo" , establece que: "Cada distrito electoral de la República tendrá un Registro Cívico Permanente de electores para cargos de Presidente de la República, miembros de las Cámaras de Senadores y Diputados, Parlamentarios del Mercosur, Gobernador, Junta Departamental, Intendente Municipal, Miembros de las Juntas Municipales, Convencionales Constituyentes y Referéndum."

  En el mismo sentido, el artículo 107 de la misma Ley reza: "Cada Municipio del Interior del país formará un distrito electoral. La capital de la República

C.P. Angela Calderini
Director
Unidad Operativa de Contratación

formará un solo distrito electoral" . Actualmente, el Paraguay cuenta con un total de 254 distritos o ciudades.

En razón a ello, el Tribunal Superior de Justicia Electoral ha venido realizando en años anteriores procedimientos de contratación de bienes inmuebles para el asiento de las dependencias de la Institución en todos los Departamentos y Distritos más importantes del país.

El alquiler de estos inmuebles tiene por objeto la atención al público de los registros y juzgados como también resguardar todos los elementos, equipamientos e insumos necesarios para el cumplimiento de los fines institucionales, contar con depósitos con infraestructura adecuada y ubicación que permita mayor eficiencia, además de atender las necesidades que los Tribunales, Juzgados y Registros, considerando a que la Institución no cuenta con un espacio físico suficiente, ni inmuebles de su propiedad en la cantidad requerida o presupuesto suficiente para la compra o construcción de edificios para todas las sedes que, por obligación legal, deben ser mantenidas en las diferentes localidades.

Así, se halla justificada la conveniencia de arrendar bienes inmuebles en lugar de su adquisición, dado que por la cantidad de locales que el TSJE debe disponer por mandato legal en los diferentes distritos tendría un significativo impacto en el presupuesto institucional que es financiado con recursos del tesoro"

- ***Pertinencia del inmueble con relación al destino para el cual será utilizado, la capacidad, la ubicación, la superficie y otras características especiales requeridas.***

"Traemos a colaciòn que como dependencias administradoras de los contratos de locación, hemos realizado el relevamiento de datos de los inmuebles alquilados a nivel país a finales del año 2020 con el objeto de establecer las nuevas condiciones de alquiler de los locales sobre la base de un estudio de mercado centrado en las características de los inmuebles y los precios referenciales de la zona, precautelando el interés institucional.

Como parte de esta tarea se ha verificado in situ las condiciones de los mismos, e incluso se ha gestionado la suscripción de cartas compromiso con los propietarios o encargados, en las cuales éstos manifestaban su interés de arrendar los inmuebles, indicando el monto de alquiler a partir de valores referenciales de alquiler de la zona.

Las características de los inmuebles relevados cumplen con las condiciones necesarias para albergar las Sedes de Tribunales y Juzgados Electorales, Oficinas Distritales y Depósitos; así como la accesibilidad a los mismos que facilita la concurrencia de los ciudadanos para realizar sus respectivos tramites electorales y acceder a los servicios que presta la Institución en los diferentes distritos del país…" .

Estas tareas realizadas se reflejan en el Informe de Relevamiento de Inmuebles con sus precios referenciales, y sus antecedentes respaldatorios, los cuales se ha remitido a la Dirección de Administración y Finanzas (DGAF) y consideramos dar cumplimiento al recaudo exigido en los artículos 4° y 11° de la Resolución DNCP N° 2113/21 que requiere el análisis de costo-beneficio.

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS · UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN · JUSTICIA ELECTORAL

C.P. Angelo Calderini
Director
Unidad Operativa de Contratación

Se adjunta nuevamente los relevamientos realizados, y su resultado, que constan en las planillas adjuntas que responden al mismo formato aprobado por la DNCP en la Resolución referida y que refleja porqué los inmuebles poseen la ubicación, dimensiones, distribución y precio más conveniente para el cumplimiento de los fines institucionales.

Seguidamente, y en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el **Artículo 8°** de la citada resolución pasamos a fundamentar la selección de los inmuebles en base a los siguientes elementos:

a) Individualización de cada inmueble arrendado.

En atención a la disposiciones legales previamente mencionadas, y tomando en consideración la necesidad impostergable de contar con inmuebles en todo el país para el cumplimiento de los fines misionales de la Justicia Electoral, se ha realizado un Informe de Relevamiento de los inmuebles que pudieran ser objeto de locación, sobre la base de un estudio de las características de los mismos y los precios de mercado referenciales de la zona, precautelando el interés institucional.

En dicho informe, se han determinado e individualizados 222 inmuebles que cuentan con las características necesarias para el cumplimiento de las tareas institucionales y se ajustan a los precios promedio de la zona, cuyo detalle se encuentra anexado a este Dictamen.

b) La Justificación. Se debe fundamentar porque los inmuebles a ser arrendados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad y Organismo del Estado.

En cuanto al punto, y en concordancia con el **Artículo 5°** de la **Resolución DNCP N° 2113/21**, cabe reiterar que en el Informe de Relevamiento de Inmuebles, se han determinado los 222 Inmuebles que cumplen con las condiciones técnicas, económicas y funcionales para hacer frente a las necesidades institucionales impuestas por ley a la Justicia Electoral.

En dicho contexto, se pudo constatar que la gran mayoría de los locales determinados son inmuebles que hace varios años vienen sirviendo como asientos electorales.

Al respecto, los Directores de Patrimonio y Recursos Electorales han manifestado cuanto sigue:

> *"Como se dijo más arriba, los inmuebles ya han sido seleccionados con los criterios consignados en la Resolución DNCP N° 2113/21 y ello ha sido documentado en los relevamientos realizados por estas dependencias, por lo que nos ratificamos en que se trata de los inmuebles más adecuados para la satisfacción de las necesidades de la Justicia Electoral, a los precios de mercado.*
>
> *Desde la Dirección de Patrimonio y de Recursos electorales vemos sumamente importante continuar con en el alquiler de los locales ya relevados y que actualmente sirven de sede de la Justicia Electoral a nivel nacional debido, principalmente, a que nos encontramos a puertas del mes más crítico del Cronograma Electoral en el que debe organizarse la logística para el apoyo en*

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN
JUSTICIA ELECTORAL

C.P. Angelo Calderini
Director
Unidad Operativa de Contratación

las Elecciones Internas de los partidos políticos de cara a las Elecciones Municipales a realizarse en el mes de octubre del presente año.

Además, otra de las razones es la importancia de mantener las sedes de la Justicia Electoral en lugares que ya son conocidos por los ciudadanos residentes de los diferentes distritos a lo largo y ancho del país, facilitando con ello la prestación de los servicios que brinda la Institución.

En ese sentido, los inmuebles seleccionados pueden ser considerados adecuados con relación al destino para el cual serán utilizados, la capacidad, la ubicación, la superficie y demás características especiales de acuerdo con las particularidades de cada zona del país en la cual se encuentren."

En base a lo expuesto, resulta conveniente para la Institución continuar arrendando los inmuebles que hasta la fecha vienen funcionando como sedes electorales, ya que se constituye en un beneficio para la Institución, en razón a que el funcionamiento de las citadas dependencias no se verán interrumpidas y se evitará la excesiva onerosidad en cuanto a recursos económicos, tiempo y adecuación de los locales que demanda una mudanza y reinstalación, además de los daños que pudieran devenir del traslado de los bienes muebles institucionales; y por otro lado, se debe tener en consideración la gran importancia que genera mantener la ubicación de dichas oficinas que ya son conocidas por parte de toda la ciudadanía, que evitaría problemas de localización de las mismas a consecuencia del cambio de asiento de los locales, en un año electoral.

En resumidas cuentas, la determinación de los 222 inmuebles a ser arrendados por medio del presente procedimiento se basa en la total adecuación de los mismos a las necesidades institucionales en cuanto a ubicación, accesibilidad, costo, espacio físico, distribución e infraestructura, y más aún, teniendo en cuenta que nos encontramos en un año electoral, con el compromiso de llevar a cabo las Elecciones Internas Simultáneas del 20/06/2021 y las Elecciones Municipales del 10/10/2021 con la eficiencia y excelencia que caracteriza a esta Máxima Entidad Electoral, mencionando nuevamente que la ubicación de dichos locales ya son de conocimiento de la ciudadanía, y también de esa manera se evitaría incurrir en gastos de movilización, logística, personal y adicionales que genera cualquier mudanza de local, y principalmente precautelando los trabajos de difusión, capacitación y concienciación que deberán realizarse con toda la población de manera ininterrumpida.

c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se debe exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acordes a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.

Respecto al requerimiento contenido en este inciso, y en concordancia con los **Artículos 6°** y **7°** de la **Resolución DNCP N° 2113/21**, corresponde manifestar que el precio a ser abonado en concepto del canon derivado de la locación de los inmuebles seleccionados, resulta razonable en función a los valores promedio de mercado de alquiler de los inmuebles aledaños, teniendo en cuenta las características básicas requeridas por la Justicia Electoral (infraestructura, condiciones edilicias, zona, ubicación, accesibilidad), conforme se constata en el Informe de Relevamiento de inmuebles que incluyó la compilación de datos de inmuebles alternativos para la

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN
JUSTICIA ELECTORAL

C.P. Angelo Catterini
Director
Unidad Operativa de Contratación

determinación de los precios referenciales por zona, conforme consta en la documentación anexada al presente legajo.

Es menester dejar constancia que los cánones de los inmuebles seleccionados no contemplan comisiones inmobiliarias ni garantías, lo que resulta conveniente para la Institución; y en contrapartida, el precio del canon mensual sí incluye el costo de los servicios básicos inherentes al inmueble (energía eléctrica, agua potable, recolección de residuos) y mantenimientos menores de la infraestructura, lo cual reditúa en ventaja económica para la Justicia Electoral. Gracias a este procedimiento se evita la intermediación inmobiliaria y las comisiones y costos que la participación de esta figura conlleva.

Como último punto de análisis del inciso referenciado, cabe señalar que los valores individuales a ser abonados en concepto de canon por alquiler mensual no superan en ningún caso el umbral de mil (1.000) jornales mínimos, por lo cual dicho requerimiento se encuadra dentro de lo establecido en el segundo párrafo del **Artículo 1°** de la **Resolución DNCP N° 2113/21,** conforme se visualiza en los antecedentes arrimados a esta dependencia.

Por otro lado, y de conformidad con los incisos **d), e), f)** y **g)** del **Artículo 8°** de la **Resolución DNCP N° 2113/21,** se verifica que en el legajo que hace a los antecedentes de este procedimiento, consta una Declaración Jurada suscripta por cada uno de los propietarios de los 222 inmuebles en donde entre otras cuestiones, los mismos manifiestan:

- No estar comprendidos en las limitaciones o prohibiciones para presentar ofertas o contratar, en general, con el Estado ni en particular, con la Justicia Electoral, ni en relación con este procedimiento de contratación de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03.

- Que el inmueble individualizado no posee gravámenes o restricciones que afecten el derecho de uso y goce temporal del mismo, y no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de Litis, embargo, remate o similar), además de no adeudar impuestos municipales y otros tributos inherentes al inmueble.

- Que una vez suscrito el contrato de locación de inmueble determinado, el propietario realizará la presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la Contraloría General de la República, de conformidad a las disposiciones de la Ley N° 6355/19.

Respecto a este último punto sobre la presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos (DJBR), debemos señalar que la citada documentación será requerida a los propietarios de los inmuebles una vez suscripto el contrato de locación, en razón de que en la Resolución DNCP N° 2113/21 que establece las directrices del presente procedimiento, no se encuentra prevista una etapa de presentación de ofertas por ser la adjudicación directa, por lo que resulta razonable que dicho documento sea requerido posterior a la suscripción de los contratos, y en cumplimiento con el plazo establecido en la Ley N° 6355/19 que establece la presentación de la Declaración

C.P. Angelo Calderini
Director
Unidad Operativa de Contratación

Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la Contraloría General de la República en los procedimientos de contratación.

Finalmente es importante señalar que, a tenor de lo previsto en el Articulo 321 del Anexo a del Decreto N° 4780/21 "Guía de normas y procesos del PGN 2021" la suscripción de contrato de locación podrá realizarse antes de la emisión del certificado de disponibilidad presupuestaria, teniendo presente la necesidad de contar con la locación de los inmuebles para asiento de Tribunales y Juzgados Electorales, Oficinas Distritales y Depósitos en todo el país para el cumplimiento de los fines institucionales y principalmente la ejecución sin contra tiempos del Cronograma Electoral vigente en el presente año, debiendo constatarse además con el certificado de plurianualidad.

Por todo lo expuesto, conforme a las argumentaciones legales y fácticas de la presente solicitud, y basado en las facultades implícitas que otorga la Ley a la Máxima Autoridad de la convocante, esta **Unidad Operativa de Contratación (UOC)** recomienda, salvo mejor parecer, proseguir con los trámites administrativos de rigor para la **LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA SEDES DE TRIBUNALES Y JUZGADOS ELECTORALES, OFICINAS DISTRITALES Y DEPÓSITOS PARA LA JUSTICIA ELECTORAL – PLURIANUAL 2021/2022/2023/2024"** de conformidad con las disposiciones de la resolución DNCP N° 2113/21, para lo cual se deberá emitir la Resolución pertinente que autorice la formalización de los contratos propuestos.

Es mi dictamen.

Carlos Angel Colombini
Director
Unidad Operativa de Contratación

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN
JUSTICIA ELECTORAL