DICTAMEN UOC Nº 146/2022

Asunción, 18 de julio de 2022

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

Ref.: Primera renovación del Contrato N° 51/2020, suscrito con el señor **MARCELO EDUARDO VAISEMBRUT ICKOWSKI - LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES - DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" – ID N° 384.034.-**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la primera renovación del **Contrato Nº 51/2020** suscrito con el señor **MARCELO EDUARDO VAISEMBRUT ICKOWSKI** en el marco de la **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES – DETERMINADO – PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM" ID N° 384.034,** 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 151 de fecha 06 de agosto de 2020 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES – DETERMINADO – PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM" ID N° 384.034.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 51/2020 de fecha 15 de septiembre de 2020 con el señor **MARCELO EDUARDO VAISEMBRUT ICKOWSKI,** correspondiente al alquiler del local destinado a la sede del **"ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES"**, con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados desde el 06 de agosto de 2020 hasta el 06 de agosto de 2022, por un monto mensual de **G. 22.000.000 (guaraníes veintidós millones) IVA Incluido** y un monto total de **G. 528.000.000 (guaraníes quinientos veintiocho millones) 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° 51/2020 gestionó el proceso de primera renovación del citado contrato.

Por Nota NDA N° 773/2022 de fecha 08 de julio de 2022, la Dirección Administrativa remitió a esta Dirección la Nota DLA N° 390/2022 de fecha 07 de julio de 2022 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual solicitaron se inicien los trámites para la primera renovación del Contrato Nº 51/2020 suscrito con el señor **MARCELO EDUARDO VAISEMBRUT ICKOWSKI** mencionando cuanto sigue: *"…a los efectos de solicitar la Primera Renovación del Contrato N° 51/2020, suscripto con el Sr. Marcelo E. Vaisembrut Ickowski, resultante del Llamado de la Licitación de Locación PAC N° 45/2020, "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DEL ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" , ID N° 384.034, con fin de vigencia en fecha 06/08/2022…".(Sic).*

P.A.

Abg. y N.P Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías a UOC

OSCAR E. SAMANIEGO P.
Dpto. Adm. y Logística
Poder Ejecutivo Interino

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

La citada nota continua manifestando: "*...En ese sentido, conjuntamente con la Nota de conformidad de renovación del locador, mediante la que otorga su conformidad para la renovación del Contrato de referencia, y solicita se considere el reajuste del monto del canon del alquiler conforme a lo establecido en la cláusula Quinta del contrato actual supra mencionado...*" (Sic)

El locador, por medio de la nota de fecha 21 de febrero de 2022 manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 51/2020 en los siguientes términos: "*...otorgo mi conformidad para realizar la renovación del Contrato por el término de 24 (veinticuatro) meses, solicitando puedan considerar un reajuste de acuerdo a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor, según lo establece la cláusula quinta del contrato actual N° 51/20...*" (Sic).

Por Nota NDA N° 821/2022 de fecha 14 de julio de 2022 la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones la Nota NDLA N° 422/2022 de fecha 14 de julio de 2022 del Departamento de Logística Administrativa, ampliando las documentaciones remitidas por Nota DLA N° 390/2022 de fecha 07 de julio de 2022, adjuntando así todas las documentaciones requeridas para el proceso de renovación del Contrato 51/2020, conforme a la Resolución DNCP N° 2113/2021, a fin de continuar con el proceso correspondiente.

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 de cedulas vigentes: de los propietarios y el apoderado.
- Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento tributario del señor Marcelo Eduardo Vaisembrut Ickowski.
- Constancia de no ser contribuyente de los propietarios.
- Contrato de Locación de Inmueble, Adenda del Contrato de Locación de Inmueble.
- Poder General Amplio (Inscripto en los Registros Públicos)
- Copia de Factura de Impuesto Inmobiliario N° 42-0928888-8/42-0928887-1, y sus recibos de Dinero N° de Boletas 2948293577/2894768000.
- Copia de Factura de Tasas Especiales N° 42-0928882-6/42-0928881-9, y sus Recibos de Dinero Boletas N° 2948293835/2894769056.
- Informe de Condición de Dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos Expedido en fecha 07/06/2022, informando que sobre el inmueble no pesan Medidas Cautelares ni Reales.
- Certificado de Anotaciones Personales: DeL apoderado: Sr. Marcelo E. Vaisembrut, Doc. N° 994804. Del Propietario: Sr. Marcos Cesar A. Vaisembrut, Doc, N° 266809. De la propietaria: Sra. Marta Ickowski de Vaisembrut, Doc. N° 245840.
- 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 N° 480/2022, de 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.
- 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.

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

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES — CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
18 JUL
Recibido por: ..... Hora: 9:30
Aclaración: Derlis Ronero

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

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 a ser arrendado:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	536.932.320
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2022	108.312.513
FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	06 DE AGOSTO DE 2022
VIGENCIA DEL CONTRATO	24 meses
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	SEDE DEL ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

Individualización del Inmueble:

DATOS DEL INMUEBLE

CTA. CTE. CATASTRAL:	10.274.16
DIRECCIÓN:	CAPITÁN GWYNN ESQ. DE LAS LLANAS
DISTRITO/LOCALIDAD:	LA ENCARNACIÓN, BARRIO SAJONIA
DEPARTAMENTO:	CAPITAL

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)

SUPERFICIE DEL TERRENO:	610 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	1459.95 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	SEDE DEL ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES
HABITACIONES:	• Edificación de 2 (dos) niveles: - Cuenta con 5 (cinco) oficinas internas. - 6 (seis) sanitarios. - Cerramiento superior de tejas españolas con tejuelones y tejuelitas, el área de depósito con chapas de zinc sobre cabreadas de madera. - Requerimientos de estética y mantenimiento en cuanto al buen estado de pintura, pisos, techo, buen funcionamiento de puertas y ventanas, artefactos de iluminación, instalación eléctrica, pluvial y sanitaria. - Equipos acondicionadores de aire tipo Split, en cantidad de 3 (tres). - Estacionamiento cerrado para 1 (un) vehículo. • Sistema de detección electrónica automática con: - 33 (treinta y tres) detectores de humo calor y 6 (seis) pulsadores de emergencia. - 7 (siete) Extinguidores portátiles PQS de 4 Kg. y 3 (tres) extinguidores de tipo CO2. - 17 (diecisiete) Luces de emergencia autónoma en dependencias y áreas de circulación y salidas. - 5 (cinco) Carteles de señalización de emergencia, a fin de indicar el sentido y dirección de las salidas. - Vías de evacuación adaptadas a las normativas de prevención (puerta cortafuego con mecanismo de cerradura tipo anti pánico). - 33 (treinta y tres) rociadores, abastecidos por un tanque de agua de 30.000 litros, presurizado por medio de bombas eléctricas. - 4 (cuatro) bocas de incendio equipadas y 1 (una) boca de incendio siamesa.
COCINA	N/A

DATOS DEL LOCADOR

NOMBRE:	MARCELO EDUARDO		
APELLIDOS:	VAISEMBRUT ICKOWSKI		
N° de C.I.:	994.801		
DIRECCIÓN	MOLAS LÓPEZ N° 871 C/ JULIO CORREA		
DEPARTAMENTO:	CAPITAL		
TELEFONO:	(021) 609-306 / (0981) 115-237	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	LA ENCARNACIÓN

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

OSCAR S. SAMANIEGO P.

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

Justificación: Si bien contar con un archivo propio es la meta de la Administración, se debe tener en cuenta el tiempo que requiere la búsqueda y compra de un terreno que tenga la ubicación requerida y tiempo que se necesita para la construcción de un nuevo local y el posterior equipamiento mínimo necesario para su funcionamiento, asi como la instalación de todos los sistemas de seguridad y los equipos de climatización, además de los limitados recursos presupuestarios y financieros. El mismo satisface los requerimientos de la Institución, en cuanto ubicación, distancia y dimensiones.

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

Adquisición y construcción de un inmueble apto:

- Un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación deseada y la dimensión requerida de aproximadamente 610m2, ronda en promedio aproximadamente G. 1.320.839.100.
- Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad es de G. 2.500.000 aproximadamente (según datos proporcionados por la DIF), se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 1450 m2 x 2.500.000 = G. 3.625.000.000.
- Costo Total: terreno + edificación= G. 4.945.839.100.

Comparativo con inmuebles de la zona:

1- Inmueble ofrecido en la página Web: https://www.infocasas.com.py/
Monto del Canon del Alquiler por m2= G. 20.588 x 1.459,95m2* = G. 30.057.450,6.

2- Contrato N° 15/2021 resultado del Llamado a Licitación **"ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPOSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 384.620.**
Monto del Canon del Alquiler por m2= G. 19.625 x 1.459,95 m2*= G. 28.651.518,75.-

(*) Corresponde a los metros cuadrados de la edificación en el inmueble alquilado que se pretende Renovar.

Canon actual de arrendamiento: Costo actual del arrendamiento es de G. 22.000.000.-, al cual se debe sumar el reajuste solicitado por el propietario en conformidad a lo establecido en las normas que rigen la presente renovación que es de 1.69173% aplicado sobre el monto actual del canon del alquiler dando como monto final el canon de arrendamiento el monto de G. 22.372.180.-

CONTRATO ACTUAL						REAJUSTE DEL CANON PARA RENOVACIÓN, (SOLICITADO)		
CTO N°	PAC N°	I.D. N°	FIN DE VIGENCIA	CANON MENSUAL	MONTO TOTAL DEL CONTRATO	CANON MENSUAL	MONTO TOTAL DE LA RENOVACION 24 MESES	% DEL REAJUSTE
51/2020	45/2020	384.034	06/08/2022	22.000.000	528.000.000	22.372.180	536.932.320	1,69173%

DATOS:

INICIO DE CONTRATO AGOSTO - 2020	MES DE INICIO	106,4	IN
INDICE ACTUAL A FEBRERO - 2022	MES ACTUAL	108,2	IA

FÓRMULA: $\frac{IA-IN}{IN} \times 100$

CALCULO IPC: $\frac{1,80}{106,4} \times 100 = 1,69173\%$

CALCULO FINAL: 22.000.000 x 1,69173% = **372.180.-**

PRECIO FINAL REAJUSTADO	**Gs. 22.372.180.-**

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

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

El análisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble: Se agrega Informe de Condición de Dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos expedido en fecha 07/06/2022, informando que sobre el inmueble no pesan Medidas cautelares ni reales.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, art. 40 de la Ley 2051/03: Se adjunta Memorando M.D.L.R.P. N° 480/2022, del Dpto., de Liquidación de Remuneraciones de la C.S.J. por la cual se 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.

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.

Por Nota DSAI N° 379/2022 de fecha 07 de julio de 2022, la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos remitió el informe del Departamento de Prevención y Seguridad NDPS N° 184/2022 de fecha 07 de julio de 2022 referente a la inspección llevada a cabo al Depósito alquilado para Archivo General de los Tribunales.

Así también, por medio del Memorando DIF N° 205/2022 de fecha 26 de abril 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 Sede del Archivo General de los Tribunales, concluyendo: *"...El edificio se encuentra en estado regular de conservación y la infraestructura física se adecua a los requerimientos solicitados para el uso de archivo de documentos..."*

En fecha 06 de julio de 2022 y 13 de julio de 2022, la Dirección de Asuntos Jurídicos por medio de los Dictámenes D.A.J. N° 379/22 y 410/22 concluyó en relación a la documentación remitida por la administración de contrato, en el marco de la primera renovación del Contrato N° 51/2020, cuanto sigue: *"...Esta Dirección Jurídica no ve impedimentos legales respecto a la capacidad para contratar del locador, ni objeciones en el cumplimiento de los documentos complementarios adjuntos para la prosecución de los trámites para la primera Renovación del Contrato N° 51/2020 suscrito con el Señor Marcelo E. Vaisembrut Ickowski. Salvo mejor parecer, es mi dictamen...". (Sic).*

Por Memorando D.P Nº 444/2022 de fecha 22 de abril de 2022, el Departamento de Presupuesto informó: *"...La columna Monto Estimado Requerido para el Ejercicio 2022, contempla las cuotas del nuevo canon mensual de agosto (parcialmente en relación al Formulario de Distribución de Gastos N° 110) y septiembre y diciembre/2022...".*

En consecuencia, se ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 314/2022 de fecha 16 de febrero 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 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****".*

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

OSCAR S. SALABERRY R.
Jefe - Dpto. de Contrataciones
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

De igual manera y en lo que se refiere al reajuste del canon del contrato específicamente el artículo 46º de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" indica: "*En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente*".

Igualmente, el presente proceso se encuentra enmarcado en el **Art. 13°** de la resolución DNCP N° 2113/21 que dice: "*Los contratos de Locación serán renovables 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. 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 primera renovación del **Contrato Nº 51/2020** suscrito con el señor **MARCELO EDUARDO VAISEMBRUT ICKOWSKI,** para el alquiler del local destinado a la sede del **"ARCHIVO GENERAL DE LOS TRIBUNALES"**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el 07 de agosto de 2022 hasta el 07 de agosto de 2024, por un monto mensual de **G. 22.372.180 (guaraníes veintidós millones trescientos setenta y dos mil ciento ochenta) IVA incluido, totalizando el importe de G. 536.932.320 (guaraníes quinientos treinta y seis millones novecientos treinta y dos mil trescientos veinte) IVA incluido**, de conformidad a lo establecido en los artículos 46 y 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.

OSCAR E. SAMABETA P.
Dpto. Gestión de Abastecimiento
Contrata

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

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
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