Asunción, 09 de diciembre de 2022

DICTAMEN UOC Nº 274/2022
Señor
PROF. DR. ALBERTO JOAQUÍN MARTÍNEZ SIMÓN,
Vicepresidente Primero en ejercicio de la Presidencia
Consejo de Superintendencia, Secretaría 2.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Primera Renovación del Contrato N° 83/2020, suscrito con la firma **CENIT S.A. DE SEGUROS – LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 56/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM – SEGUNDO LLAMADO" ID N° 385.440**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la Primera Renovación del **Contrato Nº 83/2020** suscrito con la firma **CENIT S.A. DE SEGUROS,** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 56/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM – SEGUNDO LLAMADO" ID N° 385.440,** 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 de fecha fecha 01 de julio de 2021 del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia.

Que, por Resolución S2. N° 69 de fecha 16 de noviembre de 2020 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 56/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM – SEGUNDO LLAMADO" ID N° 385.440**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 83/2020 de fecha 23 de diciembre de 2020 con la firma **CENIT S.A. DE SEGUROS,** correspondiente al alquiler del local destinado para **SEDE DE LA DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS Y SUPERVISIÓN DE PENITENCIARIAS,** con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados a partir del 23 de diciembre de 2020 hasta el 23 de diciembre de 2022, por un monto mensual de **G. 7.800.000 (guaraníes siete millones ochocientos mil) IVA Incluido** y un monto total de **G. 187.200.000 (guaraníes ciento ochenta y siete millones doscientos mil) IVA Incluido.**

En primer termino corresponde resaltar que el Contrato N° 83/2020 estaría **feneciendo el 23 de diciembre de 2022,.** Al respecto corresponde recordar que el artículo 20° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 prescribe: "*...el acto administrativo que apruebe la renovación **deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente** según corresponda*"; se pone de manifiesto que no podrá procederse a renovar el contrato una vez vencido el plazo de vigencia del contrato N° 83/2020.

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° 83/2020 gestionó el proceso de la Primera Renovación del Contrato; dando cumplimiento a la Resolución CSJ N° 122 de fecha 01 de julio de 2021 por la cual se establece el

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

Lic. Ma. Fátima Franco C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE S...
SECRETA...
09 DIC. ...
Recibido por:
Aclaración:

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 locador, por medio de la nota de fecha 02 de marzo de 2022 manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 83/2020 en los siguientes términos: *"...otorgamos nuestra conformidad para realizar una renovación de Contrato por el término de 24 (veinticuatro) meses, en los mismo términos del Contarto de referencia, manteniéndose invariable al monto del alquiler...".*

Por Nota NDA N° 1450/2022 de fecha 05 de diciembre de 2022, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones la Nota DLA N° 753/2022 de fecha 05 de diciembre de 2022 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual se solicitó se inicien los trámites para la Primera Renovación del Contrato Nº 83/2020 suscrito con la firma **CENIT S.A. DE SEGUROS** mencionando cuanto sigue: *"...a los efectos de solicitar se inicien los trámites para la primera Renovación del Contrato N° 83/2020, PAC N° 56/2020 de Locación de Inmueble,* ***"ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" destinado para la sede de la Dirección de Derechos Humanos y Supervisión de Penitenciarias OFERENTE: CENIT SEGUROS S.A.., CON VIGENCIA DE 24 (VEINTE Y CUATRO) MESES...".***

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 Logistica Administrativa remite las siguientes documentaciones:

- Fotocopia simple de la cédula de identidad vigente del firmante.
- Fotocopia simple del Certificado de Cumplimiento tributario vigente.
- Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliaria del periodo vigente.
- Informe de Condiciones de dominio y de gravámess del inmueble expedido por la Dirección de los Registros Públicos.
- Fotocopia simple de Escritura de Modificación Parcial del Estatuto.
- Fotocopia simple de Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas, inscripto en los Registros Públicos.
- Certificado de no hallarse en interdicción judicial expedido por la Dirección de los Registros Públicos.
- Informe técnico de Selección de Inmueble.
- Fotocopía de Informes del Dpto. Liquidación y Remuneraciones del Personal según Memorando M.D.L.R.P N° 480/2022 de fecha 25 de mayo de 2022 en relación al vínculo de personas en el SINARH de los miembros del Consejo de Administración.
- Informe Favorable de Insfraestructura y Sistemas de Prevención contra incendios.
- Informe favorable en especificaciones técnicas y necesidad institucional.
- Informe de Disponibilidad Presupuestaria para la renovación del Contrato.
- Informe favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- Copia simple del Contrato N° 83/2020.

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:

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

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
CSJ

La individualización del inmueble a ser arrendado:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	G. 187.200.000
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2022	G. 7.800.000
FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	24 de diciembre de 2022
VIGENCIA DEL CONTRATO	24 meses
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	SEDE DE LA DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS Y SUPERVISIÓN DE PENITENCIARIAS.

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

Individualización del Inmueble:	
DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL:	10-474-05
DIRECCIÓN:	AYOLAS N° 1070 ENTRE JEJUÍ Y MANDUVIRA
DISTRITO/LOCALIDAD:	LA ENCARNACIÓN, ASUNCIÓN
DEPARTAMENTO:	CAPITAL

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)

SUPERFICIE DEL TERRENO:	380 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	980,825 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	SEDE DE LA DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS Y SUPERVISIÓN DE PENITENCIARIAS
ESPECIFICACIONES:	Características estructurales y edilicias del local: - Local de 6 (seis) niveles, con estructura de hormigón armado, en buen estado de mantenimiento general. - Cuenta con estacionamiento con capacidad para 2 (dos) vehículos. - Cantidad de oficinas: cuenta con capacidad de 7 (siete) oficinas amplias e independientes y un área libre ene 2do nivel, que puede subdividirse para alojar otras 3 (tres) oficinas. - Cantidad de ambientes para sala de espera: 3 (tres) salas de espera, independientes de las oficinas descriptas. - Cantidad de archivos: 5 (cinco), con armarios empotrados. - Cantidad de sanitarios: 7 (siete). - Escaleras aptas para el flujo de personas y traslado de mobiliarios. - Fachada de paredes texturadas, puerta de blindex en el acceso y portón

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

Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA
Recibido por:
Aclaración:
09 DIC. 20

	metálico corredizo para el acceso vehicular. - Sistema eléctrico de tipo trifásico, tablero eléctrico controlado por llaves termomagnéticas.
COCINA	N/A

DATOS DEL LOCADOR

NOMBRE:	FELIPE OSCAR		
APELLIDOS:	ARMELE BONZI		
N° de C.I.:	231.130		
DEPARTAMENTO:	CAPITAL	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	LA ENCARNACIÓN
TELEFONO:	(021) 550.300	**DIRECCIÓN:**	AYOLAS N° 1070 ENTRE JEJUÍ Y MANDUVIRA
NOMBRE:	ANA MARIA		
APELLIDOS:	ORTIZ VILLALBA		
N° de C.I.:	385.281		
DEPARTAMENTO:	CAPITAL	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	LA ENCARNACIÓN
TELEFONO:	(021) 550.300	**DIRECCIÓN:**	AYOLAS N° 1070 ENTRE JEJUÍ Y MANDUVIRA

EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA

NOMBRE:	N/A	**DIRECCIÓN:**	N/A
APELLIDOS:	N/A	**TELEFONO:**	N/A
Nº de C.I. / RUC:	N/A	**PORCENTAJE DE COMISIÓN:**	N/A

La Justificación: A la fecha, persiste la necesidad de continuar con la locación, ya que dicho inmueble alberga a 2 dependencias, Dirección de Derechos Humanos y Supervisión de Penitenciarias, con lo cual en ele año 2020, en el marco de la racionalización de gastos llevada a cabo por la Corte Suprema de Justicia, teniendo en cuenta que anteriormente se contaba con dos contratosm y considerando que las funciones de ambos ámbitos son concomitantes, se efectuó la unificación de los mismos, a fin de optimizar los recursos financieros y presupuestarios institucionales, que fuera sustanciado a través del Llamado de Locación de Inmuebles PAC N° 56/2020 "Alquiler de Inmueble para Sede de Dependencias de la Corte Suprema de Justicia – Determinado – Plurianual – Ad Referéndum" ID N° 385.440, en virtud del cual a la fecha coexisten las dos dependencias en el Inmueble sujeto de esta renovación, la cual resulta sumamente necesaria y conveniente para los intereses institucionales, ya que satisface los requerimientos de la Institución, en cuanto a ubicaición, distancia y dimensiones.

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

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

Además, si bien contar con un local propio, es la meta de la Institución, se debe tener encuenta el tiempo que requiere la búsqueda y compra de un terreno que tenga la ubicación requerida, el tiempo que se necesita para la construcción de un nuevo local y el posterior equipamiento mínimo necesario para su funcionamiento, así como la instalación de todos los sistemas de seguridad y los equipos de climatización, a la fecha se cuenta con limitados recursos presupuestarios y financieros.

Analisis 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 380m2, ronda en promedio aproximadamente Gs. 661.443.447
- Teniendo en cuenta el m2 de la construcción en la actualidad es de 2.500.000 aproximadamente (según datos porporcionados por la DIF), se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 980,825 m2 x 2.500.000= Gs. 3.113.505.947.

Comparativo con inmuebles de la zona:

N°	DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL
1	Oferta N° 1 Pagina web: https://www.infocasas.com.py/casa-en-alquiler/18982919	7.700.000
2	Oferta N° 2 Pagina web: https://www.infocasas.com.py/alquilo-amplia-casa-sobre-avda-carlos-antonio-lopez/189819820	7.500.000
3	Contrato Vigente N° 83/2020, suscrito con Cenit S.A de Seguros	7.800.000
	TOTAL	**23.000.000**
	PRECIO PROMEDIO	**7.666.667**

Como se puede observar en el comparativo, el canon mensual del inmueble sujeto de la presente renovación con un canon mensual de Gs. 7.800.000, se encuentra acorde con los precios de otros locales alquilados de similares características, en relación al promedio obtenido que asciende a Gs. 7.666.667.

Teniendo en cuenta lo mencionado más arriba, se concluye que resulta razonable renovar el contrato para seguir usufructuando la presente locación, en especial atención que el locados otorga su conformidad para una renovación en los mismo términos del Contrato de referencia, manteniéndose invariable el monto de alquiler, sumando a la escasez de inmuebles disponibles con similares características para arrendamiento en la zona, los requerimientos de la Institución,

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

Lic. Lilia Inofrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA
CONSEJO DE SUPE
SECRETARIA
Recibido por.....
Aclaración.....
09 DIC. 2022

en cuanto a la ubicación, distancia y dimensiones, y que cuenten con todas la documentaciones requeridas para los llamado de locación con el Estado.

Canon actual de arrendamiento: Costo mensual del arrendamiento es de 7.800.000, totalizando el importe de Gs. 187.200.000, en el lapso de 24 meses.

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, que informa 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: El firmante: se adjunta Mamorando 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 cédulas 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 o, en el caso de la circunscripciones judiciales no descentralizadas, el informe favorable del Administrador de la Circunscripción, 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 Nota DSA N° 692/2022 de fecha 28/11/2022, de la Dirección de Seguridad y Auntos Internos, por la cual remite informe Técnico, indicando que el inmueble es apto en cuanto a sistemas de prevención y seguridad, para el desarrollo de las actividades requeridas.

Informe favorable de la Dirección de Infraestructura Física, o, en el caso de la circunscripciones judiciales no descentralizadas, el informe favorable del Administrador de la Circunscripción, sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional:
Se adjunta Memorándum D.I.F N° 308/2022 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.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución:
Se agrega Memorando D.P N° 535/2022, mediante el cual la Dirección Financiera informa que se encuentra contemplada la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura a la presente renovación.

Se deja constancia que se ha emitido el **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 310/2022 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 contratación.

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***".

Igualmente, el presente proceso se encuentra enmarcado en el **Art. 20°** de la resolución DNCP N° 4441/21: "*El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La*

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

Ing. Ele Fátima Instran C.
Director
Unidad Operativa de Contrataciones

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 realizado en fecha anterior o coincidente con la fecha de fenecimiento del Contrato vigente.

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda autorizar la Primera Renovación del **Contrato Nº 83/2020** suscrito con la firma **CENIT S.A. DE SEGUROS,** para el alquiler del local destinado para la **"SEDE DE LA DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS Y SUPERVISIÓN DE PENITENCIARIAS",** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el 24 diciembre de 2022 hasta el 24 de diciembre de 2024, por un monto mensual de **G. 7.800.000 (guaraníes siete millones ochocientos mil) IVA Incluido,** totalizando el importe de **G. 187.200.000 (guaraníes ciento ochenta y siete millones doscientos mil) 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. y N.P Juan Ángel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - UOC

PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
09 DIC. 2022
Recibido por:
Aclaración: Derlis Ramírez Hora: 11:30