Asunción, 20 de octubre de 2020.

DICTAMEN UOC Nº 158/2020

Señor
Prof. Dr. **ALBERTO JOAQUÍN MARTÍNEZ SIMÓN**, Presidente.
Consejo de Superintendencia, Secretaria 2.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Primera Renovación del **Contrato N° 06/2019** suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO - LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC Nº 60/2018 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" – ID Nº 351.906.**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la primera renovación del **Contrato Nº 06/2019,** suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC Nº 60/2018 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" - ID Nº 351.906,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y la Resolución DNCP N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, por Resolución C.A.J Nº 383 del Consejo de Administración Judicial de la Corte Suprema de Justicia de fecha 14 de noviembre de 2018, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC Nº 60/2018 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" - ID Nº 351.906.**

En consecuencia, se suscribió el **Contrato Nº 06/2019** de fecha 13 de febrero de 2019, con el señor **TEODORO ALFONSO,** para el alquiler del local destinado para **SEDE DE JUZGADO PENAL DE SENTENCIAS Y AREAS ADMINISTRATIVAS DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE VILLA HAYES,** con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, contados a partir del 15 de noviembre de 2018 hasta el 15 de noviembre de 2020, con un costo mensual de G. 2.850.000 (guaraníes dos millones ochocientos cincuenta mil) IVA incluido, totalizando G 68.400.000 (guaraníes sesenta y ocho millones cuatrocientos mil) IVA incluido.

Ante el próximo vencimiento del Contrato, la Dirección Administrativa arbitró los mecanismos a fin de iniciar los trámites de renovación del Contrato.

El locador, propietario del inmueble por medio de nota de fecha 09 de octubre de 2020, manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 06/2019 en los siguientes términos: *"al respecto, acepto*

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Liz Mima Franco C.
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

renovar el contrato por un periodo más, y que el precio del alquiler se mantendrá invariable en el monto de Gs. 2.850.000 (Guaraníes dos millones ochocientos cincuenta mil)".

Por Nota NDA Nº 1174/2020 de fecha 13 de octubre de 2020, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memo Nº 197/20 de fecha 12 de octubre de 2020 de la Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres, solicitando la primera renovación del Contrato Nº 06/2019 suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO,** incluyendo en el mismo los fundamentos de la necesidad de efectuar la Locación conforme a la Resolución DNCP N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

En relación a la **mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante**, cabe indicar que la Oficina de Servicios Básicos y Alquileres indicó: "*...La necesidad: el Poder Judicial se encuentra en una etapa de descentralización, y con el objetivo de que el servicio esté al alcance de todos los usuarios de justicia, por tanto permanece la necesidad de seguir contando con Sedes de Juzgados y áreas administrativas en la zona, sobre todo atendiendo a la masiva concurrencia. La Circunscripción Judicial de Presidente Rutheford B. Hayes ha registrado un incremento exponencial en los últimos años, con la habilitación de 1 (un) Tribunal de Apelaciones, 16 (dieciséis) Juzgados de Primera Instancia, áreas administrativas y de apoyo jurisdiccional, creados por la Corte Suprema de Justicia, lo que trae aparejada la urgente necesidad de contar con las comodidades básicas para el ejercicio de las de las actividades propias de cada función, es decir, deben contar con un espacio adecuado, mobiliario y equipamiento básico, para de esta manera optimizar la atención a los usuarios del servicio de justicia prestado por estas dependencias, así como también la ubicación de la Sede Judicial en la menor cantidad de locales para un mejor control del personal. Demás está decir, que no existe en la ciudad otro edificio con las dimensiones requeridas.*

De igual manera, indican **los costos relacionados al arrendamiento y la sumatoria de todos los pagos a ser efectuados en tal concepto durante el lapso de tiempo que se pretende contratar**: "*...El costo mensual sería de Gs. 2.850.000 (guaraníes dos millones ochocientos cincuenta mil) IVA incluido, haciendo un total de Gs. 68.400.000 (guaraníes sesenta y ocho millones cuatrocientos mil) en un periodo de 24 (veinticuatro) meses, no aplica expensas.*

Por último, se refieren a **la relación costo – beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc. del Inmueble**: "*...**ADQUISICIÓN:** un inmueble apto para al construcción de la sede en relación a la ubicación, a razón del precio de referencia de gs. 440.000 el m2, ronda aproximadamente los gs. 36.520.000.-*

***LA CONSTRUCCIÓN:** Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad es de Gs. 2.500.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 83 m2 x. 2.500.000 = 207.500.000, a lo que hay que sumarle el costo de la compra de un terreno en esa zona y el costo de equipamiento y mobiliario, pro un valor mínimo aproximado de Gs. 20.000.000.*

Costo total: Terreno + edificación + equip. y mobiliario = Gs. 264.020.000

***JUSTIFICACIÓN:** si bien contar con una sede propia es la meta de la Institución, en tanto se ubique un inmueble o terreno propicio para ello y se pueda este adquirir así como se realicen los trabajos de construcción este proceso de*

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Fátima Ibarra C.
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

adquisición y construcción de la sede propia llevaría al menos un periodo de 2 años en los cuales persiste la necesidad de seguir prestando el servicio de alquiler.

A fin de cubrir las necesidades financieras para la primera renovación del contrato de locación, se emitió el **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°488/2020** de fecha **14** de **febrero** de 2020.

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 47º 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. 8**° de la resolución DNCP N° 1494/2018.- **por el cual establece cuanto sigue:** "*...Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003 y hasta por dos periodos contractuales consecutivos, en la forma establecida en la presente Resolución. Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más beneficiosas para el locatario...*".

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 N° 06/2019** suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO**, para el alquiler del local destinado para la para **SEDE DE JUZGADO PENAL DE SENTENCIAS Y AREAS ADMINISTRATIVAS DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE VILLA HAYES**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 2.850.000 (Guaraníes dos millones ochocientos cincuenta mil) IVA incluido, totalizando la suma de G. 68.400.000 (guaraníes sesenta y ocho millones cuatrocientos mil) IVA incluido, de conformidad a lo establecido en los artículos 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. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Ana María Andrión C.
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
20 OCT. 2020
Recibido por:.....
Aclaración:..... Hora: 10:00
Luis Antonio Alfonso

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