Asunción, 25 de octubre de 2022

DICTAMEN UOC Nº 244/2022

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

Ref.: Primera Renovación del Contrato N° 15/2021, suscrito con el Señor **José Ematequi Cachero – LC DETERMINADO PAC N° 63/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPÓSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 387.620**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la Primera Renovación del **Contrato Nº 15/2021** suscrito con el Señor **JOSÉ EMATEGUI CACHERO,** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PAC N° 63/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPÓSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 387.620.,** 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.

Por Resolución S2. N° 130 de fecha 17 de diciembre de 2020 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PAC N° 63/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPÓSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM" ID N° 387.620.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 15/2021 de fecha 17 de marzo de 2021 con el Señor **JOSÉ EMATEGUI CACHERO,** correspondiente al alquiler del local destinado para el **"DEPÓSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA C.S.J",** con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados a partir del 02 de febrero de 2021 hasta el 02 de febrero de 2023, por un monto mensual de **G. 20.312.500 (guaraníes veinte millones trescientos doce mil quinientos) IVA Incluido** y un monto total de **G. 487.500.000 (guaraníes cuatrocientos ochenta y siete millones quinientos mil) 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° 15/2021 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 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 11 de abril de 2022 manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 15/2021 en los siguientes términos: *"...otorgo mi conformidad para realizar la primera renovación del Contrato por término de 24 (veinticuatro) meses, en los mismos términos del Contrato de referencia, manteniéndose invariable del monto del alquiler...".*

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

Lic. Fátima Trasfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Por Nota NDA N° 1254/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones la Nota DLA N° 635/2022 de fecha 26 de octubre 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 15/2021 suscrito con el señor **JOSÉ EMATEGUI CACHERO,** mencionando cuanto sigue: *"...a los efectos de* ***solicitar la PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 15/2021, PAC N°: 63/2020, "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPÓSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM." ID N° 387.620****, adjudicado al Señor José Ematégui Cachero, administrado por la "División Servicios Básicos y Alquileres" a cargo de este Departamento, con vigencia para la renovación de 24 (veinticuatro) 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.
- Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliaria del periodo vigente.
- Informe de Condiciones de dominio y de gravámes del inmueble expedido por la Dirección de 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° 895/2022 de fecha 10 de octubre de 2022 en relación al vínculo de personas en el SINARH.
- 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 Dictamen D.A.J N° 589/22.
- Copia simple del Contrato N° 15/2021.

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	G. 487.500.000
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2022	20.312.500
FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	03 de febrero de 2023
VIGENCIA DEL CONTRATO	24 meses
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	"DEPOSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE C.S.J"

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

Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

Individualización del Inmueble			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	José		
APELLIDOS:	Emategui Cachero		
N° de C.I.:	268.149.-		
DEPARTAMENTO:	Central	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	San Lorenzo
TELEFONO:	511-840	**DIRECCIÓN**	Aviadores del Chaco c/ Reconstrucción Nacional.
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA (N/A)			
NOMBRE:	N/A	**DIRECCIÓN:** N/A	
APELLIDOS:	N/A	**TELEFONO:** N/A	
Nº de C.I. / RUC:	N/A	**PORCENTAJE DE COMISIÓN:** N/A	
a) Individualización del Inmueble:			
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	10-0307-09, **FINCA:** 9005		
DIRECCIÓN	Capitán Aranda Nº 1863 entre Juan de Garay y Mello de PortugaL,		
DISTRITO/LOCALIDAD	La Encarnación / Sajonia		
DEPARTAMENTO	Capital (Asunción)		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)			
SUPERFICIE DEL TERRENO:	860,76 m2		
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	1035 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	DEPOSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA C.S.J.		
HABITACIONES:	**LA EDIFICACIÓN CUENTA CON:** ➢ Edificación de 2 (dos) Plantas de hormigón armado, escaleras de HºAº con barandas chapas doblada, con un pequeño depósito en el descanso de la misma, techo tipo tinglado (con chapa tipo zinc) con estructura metálica, paredes de ladrillo revocadas y pintadas, fachada de ladrillo visto (sin revocar), el acceso al interior cuenta con portón rebatible de chapa doblada, las construcciones adyacentes son de ladrillo (con revoque), los pisos son cerámicos (interior), y de baldosas de cemento tipo aislada (exterior). Planta baja: ➢ Estacionamiento al aire libre. ➢ Amplio depósito. ➢ Caseta de guardia con aire acondicionado.		

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

Lic. Lic. Yalima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

	➢ 1 (un) baño. Planta alta: ➢ Amplio deposito. ➢ Dos áreas aptas para oficina con un acondicionador de aire tipo Split en cada una. ➢ 2 (dos) baños (sexados).
COCINA:	N/A

La Justificación: La solicitud para la primera renovación del Contrato N° 15/2021, se justifica en que actualmente persiste la necesidad de guarda y resguardo de los Archivos Institucionales, Administrativos y de las oficinas de Apoyo Jurisdiccional, debido al gran volumen de documentación que se encuentra en guarda en dicho local, lo que hace sumamente necesario contar con un espacio adecuado, tanto en cuanto a espacio físico suficiente, como condiciones edilicias y de seguridad para el efecto respectivo, y que cuenta con la conformidad de la Dirección del Archivo General de los Tribunales(ámbito usufructuante), conforme nota que se adjunta.

Asimismo, contar con un local propio es la meta de la Institución, pero en tanto que se ubique un inmueble o terreno propicio para dicho efecto, se proceda a la solicitud, aprobación del presupuesto, disponibilidad y finalización de la adquisición y de forma posterior el inicio de la construcción, llevaría aproximadamente un periodo de 2 (dos) años, por lo que persiste la necesidad de acceder al arrendamiento de un local en consideración a que debe mantenerse operativa el **Depósito de Archivo de Documentos de la CSJ**, debido a que es un inmueble que cubre las necesidades requeridas para la naturaleza por lo cual fueron contratadas inicialmente.

Analisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: A continuación, se expone el valor aproximado de compra y adquisición de un local para lo requerido, así como también el canon de arrendamiento del local que se pretende renovar:

Adquisición y construcción de un inmueble apto: se tiene un costo aproximado de Gs. 4.518.847.229, siendo el precio promedio del terreno en relación a la ubicación de Gs. 1.931.347.229, y en lo que respecta a la edificación el costo sería de aproximadamente Gs. 2.587.500.000 (costo de construcción aproximado por m2 = Gs. 2.500.000).-

Teniendo en cuenta que el valor Total del Contrato de renovación asciende a Gs. 487.500.000.- por un periodo de 24 meses, resulta razonable renovar el contrato para seguir usufructuando la presente locación, en especial atención que a la fecha aún no se cuenta con un plan ni recursos para la adquisición de un inmueble, construcción y adecuación para un local propio, sumado a la escasez de inmuebles disponibles con similares características para arrendamiento en la zona.

Comparativo con inmuebles de la zona:

1.CONTRATO Nº 75/2020, resultado del llamado "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUGADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" ID Nº 351.906, monto del alquiler Gs. 21.500.000, se adjunta Contrato.

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

Lic. Lic. Fátima Ynsfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

2.CONTRATO Nº 64/2020, resultado del llamado "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE DEPÓSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – DETERMINADO –PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM.", ID Nº 384.541, monto del alquiler Gs. 19.700.000, se adjunta Contrato

Canon actual de arrendamiento: El costo mensual es de Gs. 20.312.500 - IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 487.500.000, en el lapso de 24 meses.

El análisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble: Se adjunta Informe de Condición de Dominio Formulario N° 06 con mesa de entrada 12268723, 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, (Informe de Anotaciones Personales), número de Documento: 268.149, informando que el Locador goza de la Libre Disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilidades.

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra al día con el pago del impuesto del periodo 2022, según liquidación de Pago del Impuesto Inmobiliario, Factura 42-0445244-8, que se adjunta al presente Informe.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, art. 40 de la Ley 2051/03: El locador no es funcionario público según consta en el Certificado de no ser Funcionario Público expedido por la Secretaria de la Función Pública, que se adjunta al presente Informe.

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: La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas comunicó según Circular DNCP N° 10/2022 que para los procesos de contrataciones publicas ya no será obligatoria la constancia de presentacion de Declaraciones Juradas de bienes y rentas, activos y pasivos por la cual los convocantes no deberán exigir la presentación de dicha constancia.

Informe favorable de la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos de la Corte Suprema de Justicia: que el inmueble cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad, y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones, según Nota DSAI N°340/2022 de fecha 21 de junio de 2022..

Informe favorable de la Dirección de Infraestructura Física, en cuanto al análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional, según lo informado en la Nota D.I.F N°308/2022 de fecha 10 de Junio de 2022.

Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución: Se adjunta Memorando D.P. N° 523/2022, del Departamento de Presupuesto, sobre el Informe de la Disponibilidad Presupuestaria para la Renovación del Contrato N° 15/2021, donde se indica que se encuentra contemplada la reserva presupuestaria suficiente para dar cobertura a la presente renovación.

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: Se adjunta Dictamen D.A.J N° 589/22 de fecha 21 de octubre de 2022.

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

Lic. Lic. Fátima Trasfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Se aclara, que se deberá contar con el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para la formalización de la firma de la Primera Renovación del **Contrato Nº 15/2021.**

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 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 15/2021** suscrito con el Señor **JOSÉ EMATEGUI CACHERO,** para el alquiler del local destinado para la **"DEPOSITO DE ARCHIVO DE DOCUMENTOS DE LA C.S.J.",** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el 03 febrero de 2023 hasta el 03 de febrero de 2025, por un monto mensual de **G. 20.312.500 (guaraníes veinte millones trescientos doce mil quinientos) IVA Incluido** y un monto total de **G. 487.500.000 (guaraníes cuatrocientos ochenta y siete millones quinientos 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

Dra. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
28 OCT. 2022
Recibido por: Sebastián Lobo
Aclaración: ..... Hora: 12.50