DICTAMEN SUOC 01/2025 – LOCACION DE INMUEBLE

La Sub Unidad Operativa de Contrataciones de la Circunscripción Judicial de Caazapá procede a emitir el presente **DICTAMEN** para la **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE** del **PAC/ID N° 423305** para el ***"ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINAS DE LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA DE SAN JUAN NEPOMUCENO"***, en cumplimiento a lo establecido en la **RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021** ***"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021"***, en su ***Artículo 20,*** establece: ***Renovación de contrato***: *"El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 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.* ***Artículo 21*** *dice:* ***Comunicación de la renovación****: La renovación deberá ser comunicada a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente, para lo cual deberán ser remitidos los siguientes documentos: a) El dictamen justificativo; b) La resolución de la Máxima Autoridad que autorice la renovación del contrato; c) El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria; d) La copia del contrato suscrito."*

Así mismo, se tiene en cuenta lo establecido en la **RESOLUCION DNCP N° 4401/2023** de fecha 17/11/2023, que en su Art. 205 dice: *"Los procedimientos de Renovación de Locación que requieran de la emisión de un Código de Contratación, al momento de la entrada en vigencia de la presente resolución, se regirán por las disposiciones de la normativa vigente al momento de la convocatoria."*; y,

CONSIDERANDO QUE:

1. La necesidad de realizar el procedimiento de **Renovación de Contrato Locación de Inmueble (segunda renovación)** del **PAC/ID N° 423305** ***"Alquiler de local para oficinas de los Juzgados de Primera Instancia de San Juan Nepomuceno"***, teniendo en cuenta que la Circunscripción Judicial de Caazapá no cuenta con local propio para dichos Juzgados, asimismo la institución no cuenta disponibilidad presupuestaria para la compra de inmuebles;

2. Según el Informe Técnico del local alquilado, elaborado por la Sección de Obras Civiles de la Circunscripción Judicial de Caazapá de fecha 21/02/2025, en donde indica que la estructura del local se encuentra en buenas condiciones, amplio salones y bien iluminado, por lo que reúne las condiciones requeridas y espacio suficiente para albergar con comodidad los requerimientos y funcionamiento de las oficinas de los Juzgados de Primera Instancia de la ciudad de San Juan Nepomuceno (Juzgados de la Niñez, Civil, oficina de Mediación, Contaduría y Recursos Humanos); y, recomienda renovar el contrato de alquiler del local, en las mismas condiciones y precio, Gs. 15.000.000 mensual, lo cual se ajusta a la relación costo-beneficio, teniendo en cuenta que dicho costo mensual se encuentra de acuerdo a los precios referenciales cotizados en la zona y es el único inmueble que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Institución según el Informe.

3. El Contrato de Locación de Inmueble N° 01/24 del local de los Juzgados de Primera Instancia de San Juan Nepomuceno fenece el 28 de febrero de 2025; por lo tanto, se debe realizar el procedimiento pertinente para la renovación del contrato, conforme al siguiente detalle:

N°	Local destinado para:	Oferente Locador	RUC	Identificación del Inmueble	Canon Mensual	Vigencia del Contrato	Monto Total
1	*Alquiler de un local para Oficinas de los Juzgados de Primera Instancia de* ***San Juan Nepomuceno***	Albertano Reyes Rodríguez, C.I. N°: 888.489	888489-7	Dirección: Humaitá 630, San Juan Nepomuceno - Caazapá. Finca N° 730. Cta. Cte. Ctral. N° 22-094-02	15.000.000	12 meses	180.000.000

PODER JUDICIAL U.O.C. CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE CAAZAPÁ

Lic. Eduardo Ramón Brizuela
Jefe de U.O.C.
Circunscripción Judicial Caazapá

DICTAMEN SUOC 01/2025 – LOCACION DE INMUEBLE

4. Resulta conveniente para la Institución renovar el contrato de locación de inmueble indicado anteriormente, por un plazo de **12 meses**, por la relación costo-beneficio siendo que es el único inmueble que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Institución, por los motivos que se señalan a continuación, conforme al Informe Técnico de la Sección de Obras Civiles de la Circunscripción Judicial de Caazapá:

   a) El local se encuentra ubicado en pleno centro de la ciudad de la ciudad de San Juan Nepomuceno, sobre calle asfaltada, con lo cual se facilita las gestiones que realizan los usuarios de la justicia;

   b) Cuenta con una superficie total de 800 m^2, con construcción en planta baja y alta de 1483m^2 en total. Planta baja (con construcción de 875 m^2) en la misma cuenta con estacionamientos para Jueces, 4 salones, 2 salas de audiencia, 1 recepción y sala de espera, más 10 oficinas. Planta Alta (con una construcción de 608 mts2) en la misma cuenta con 3 salones, 2 salas de audiencia y una sala de espera, mas 7 oficina, cuenta con un balcón en frente del edificio.

   c) En las entradas principales de cada salón cuenta con puertas de blindex, también ventanas de blindex.

   d) Estacionamientos señalizados en frente del edificio, como así también estacionamiento para jueces dentro del predio del edificio, con portón eléctrico basculante de acceso.

   e) El inmueble cuenta con los servicios básicos: agua corriente y energía eléctrica.

   f) El Informe Técnico de la Sección de Obras Civiles concluye diciendo: *La estructura del local se encuentra en perfectas condiciones, amplio salones y bien iluminado, por lo que reúne las condiciones requeridas y espacio suficiente para albergar con comodidad los requerimientos y funcionamiento de las oficinas de los Juzgados de Primera Instancia de la ciudad de San Juan Nepomuceno (Juzgados de la Niñez, Civil, oficina de Mediación, Contaduría y Recursos Humanos)*; y, recomienda *renovar el contrato de alquilar del local por la comodidad de los Magistrados y funcionarios de la Institución, como así también por la comodidad de los usuarios de la Justicia, considerando que el local reúne los requisitos mínimos necesarios en cuanto a infraestructura, con espacio físico apropiado y su total adecuación a las necesidades de dichas dependencias, considerando además, la ubicación estratégica del local, el cual se encuentra en pleno centro de la ciudad de San Juan Nepomuceno, ubicación óptima en relación con el tiempo y distancia para los usuarios de la justicia y los funcionarios de la institución. Así mismo, cabe destacar que en la zona no existe otro local que cuente con las mismas comodidades en cuanto a infraestructura y tamaño requerido como así también la ubicación del local, por lo que se recomienda renovar el contrato de alquiler de dicho local, salvo mejor parecer al Consejo de Administración de la Circunscripción Judicial de Caazapá.*

   g) Se ajusta a la relación Costo-beneficio ya que el canon mensual se encuentra dentro del margen estándar de lo que se paga normalmente en la zona en este concepto.

   h) Asimismo, cabe destacar que dicho inmueble es el único que puede satisfacer las necesidades de la institución, en cuanto a las comodidades que ofrece, la ubicación, como así también en la zona no existe otros interesados en alquilar locales a entidades del Estado, considerando el requerimiento en cuanto a las documentaciones que acredite la capacidad para ser contratista con el Estado Paraguayo.

5. Análisis en cuanto a la capacidad legal del oferente para celebrar contrato con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2051/03:

   - Primeramente, se verifica la presentación de la Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el artículo 40 de la Ley 2051/03. En tal sentido, el oferente presenta dicho formulario debidamente firmado.

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DEL PARAGUAY
U.O.C.
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE CAAZAPÁ

Eduardo Ramón Brizuela
Jefe de U.O.C.
Circunscripción Judicial Caazapá

DICTAMEN SUOC 01/2025 – LOCACION DE INMUEBLE

- Análisis del inciso *a)* del Art. 40 de la Ley 2051: Se procedió a la verificación en el sistema informático de tesorería de la convocante C.S.J., en la cual se constata que el oferente no cuenta con registros, es decir no forma parte del plantel de funcionarios de la convocante, por lo tanto, no interviene en el procedimiento de contratación.
- Análisis del inciso *b) quienes conforme a la Ley de la Función Pública se encuentren imposibilitados*. En tal sentido se procedió a la verificación en la página web del Ministerio de Hacienda - Nómina de Funcionarios Públicos (https://datos.hacienda.gov.py/data/nomina) y en la página web de la Secretaría de la Función Pública (https://datos.sfp.gov.py/data/funcionarios), en las cuales se encuentran sin registros.
- Y, por último, se verifica en la página web de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas - DNCP (https://www.contrataciones.gov.py/buscador/sanciones.html) en la cual se constata que el locador no cuenta con registros de sanciones a proveedores por parte de la DNCP.

  Por todo lo expuesto anteriormente, el Sr. Albertano Reyes Rodríguez no se encuentra con impedimentos para ejecutar el contrato, salvo mejor parecer del Consejo de Administración.

6. Además, presenta los siguientes documentos: Comprobante de pago del impuesto inmobiliario del inmueble del presente año, el Certificado de Cumplimiento Tributario vigente. En cuanto al Informe de Condiciones de Dominio del Inmueble, el locador manifiesta que se encuentra en proceso dicho documento.

En atención a lo expuesto precedentemente, la Sub Unidad Operativa de Contratación recomienda dar curso favorable al procedimiento de **RENOVACIÓN DE CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE** del **PAC/ID N° 423305** para el ***ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINAS DE LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA DE SAN JUAN NEPOMUCENO,*** dependiente de la Circunscripción Judicial de Caazapá, **quedando la firma del contrato sujeto a la presentación del Informe de Condiciones de Dominio,** salvo mejor parecer a VV.EE, a los 27 días del mes de febrero del año 2025.-

PODER JUDICIAL – REPÚBLICA DEL PARAGUAY – U.O.C. – CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE CAAZAPÁ

Lic. Suyapa Ramón Brizuela
Jefe de U.O.C.
Circunscripción Judicial Caazapá

COMPLEMENTO al DICTAMEN SUOC 01/2025 –LOCACION DE INMUEBLE

La Sub Unidad Operativa de Contrataciones de la Circunscripción Judicial de Caazapá procede a emitir el presente COMPLEMENTO al **DICTAMEN SUOC 01/2025** referente al proceso de **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE** del **PAC/ID N° 423305** para el ***"ALQUILER DE LOCAL PARA OFICINAS DE LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA DE SAN JUAN NEPOMUCENO"***, en cumplimiento a lo establecido en la **RESOLUCIÓN DNCP N° 4441/2021** *"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021; y,*

CONSIDERANDO QUE:

1. El Sr. Albertano Reyes Rodríguez no ha presentado el Informe de Condiciones de Dominio del Inmueble al momento de la emisión de la **Resolución N° 027/2025** de fecha 28/02/2025 por la cual se autoriza la renovación locación del inmueble, manifestando que se encuentra en proceso, razón por la cual se dispuso que la suscripción del Contrato correspondiente queda sujeto a la presentación de dicho informe, conforme al Art. 2° de la Resolución N° 027/2025.
2. Por consiguiente, en fecha 28/03/2025 ha presentado el correspondiente Informe de Condiciones de Dominio del inmueble, en el cual se constata que no posee ningunas restricciones, gravámenes; ni medidas cautelares que afecten al derecho de uso y goce temporal del inmueble.

POR LO TANTO, en atención a lo expuesto precedentemente, la Sub Unidad Operativa de Contratación informa que el Sr. Albertano Reyes Rodríguez ha presentado Informe de Condiciones de Dominio del inmueble y recomienda firmar el contrato renovación de locación correspondiente conforme a la Resolución 027/2025, salvo mejor parecer a VV.EE, a los 01 día del mes de abril del año 2025.-

PODER JUDICIAL * CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE CAAZAPÁ * U.O.C.

Lic. Eduardo Ramon Brizuela
Jefe de U.O.C.
Circunscripción Judicial Caazapá