DICTAMEN N° 02/2017

A: Senador Oscar González Daher, Presidente.
Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados.

De: Abog. Noelia Marilem Espínola López
Directora de la Unidad Operativa de Contratación – JEM.

Fecha: 04 de Abril de 2017

Asunto: LLAMADO A CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PISOS 6° Y 7° DEL EDIFICIO EL CIERVO PARA OFICINAS DEL JEM.

Quien suscribe, se dirige a Usted, en cumplimiento a lo dispuesto por el Articulo N° 10 del Decreto N° 21.909/03 "Que reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", en su numeral 10 establece como una de sus atribuciones la emisión de Dictámenes que justifiquen las causales de excepción a la licitación, establecidas en el Articulo 33° de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", y en relación al Llamado de Adquisición de Inmueble, pisos 6° y 7° del Edificio El Ciervo, ubicado en 14 de Mayo N° 535 esquina Oliva, Distrito de la Encarnación, de la ciudad de Asunción, manifestando que el Llamado se pretende realizar bajo la modalidad de Vía de la Excepción, considerando lo siguiente:.

Que, la Institución cuenta con Crédito Presupuestario en el Sub Grupo de Objeto de gasto 510 "Adquisición de Inmuebles", Objeto de Gasto 512 "Adquisiciones de Edificios e Instalaciones", Ejercicio Fiscal Año 2017.

Que, el Articulo 33° de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" establece, "Las Convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin sujetarse a los de la licitación pública o a los de licitación por concurso de ofertas, en los supuestos que a continuación se señalan: Inc. g) existan razones justificadas para la adquisición o locación de bienes por razones técnicas o urgencias impostergables, reglamentado por el Artículo 72 del Decreto N° 21.909/03 "Que reglamenta la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas" que establece que en los casos de **Adquisición o locación de bienes por razones técnicas. No podrán invocarse razones técnicas para la adquisición o locación de bienes por el procedimiento de excepción a la licitación pública o licitación por concurso de ofertas, cuando existan en el mercado más de un oferente que pueda satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante.**

El Estado Paraguayo, expropió en el Año 2006, el inmueble individualizado como Finca N° 1184, Matricula N° 117, bajo el N° 4 al folio 11 y siguientes del 4 de enero de 1996, posteriormente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, sección propiedad horizontal, en fecha 25 de junio de 1999, ubicado en 14 de mayo N° 529 esquina Oliva, del Distrito de La Encarnación, de la ciudad de Asunción, individualizado con Ctas. Ctes. Catastrales N° 10.436.09/00-01, 10.436.09/01-01, 10.436.09/02-01 y 10.436.09/03-01 destinado para la sede del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados. Dicha expropiación el Estado Paraguayo realizó por el monto de la suma de Gs. 3.377.083.800 (Guaraníes Tres Mil Trescientos Setenta y Siete Millones Ochenta y Tres Mil Ochocientos), según reza la Ley N°

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACION U.O.C.

Abog. Noelia M. Espínola
Directora
UOC - JEM

OSCAR GONZALEZ DAHER
Presidente

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS

2.891/06 "QUE AUTORIZA AL ESTADO PARAGUAYO A ACEPTAR LA ADJUDICACION DE UN INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 11848, PROPIEDAD HORIZONTAL DEL DISTRITO DE LA ENCARNACION, PROPIEDAD DE LA ENTIDAD FINANCIERA PARATODO S.A".

Que, conforme a la Normativa aplicable sobre la Adquisición de Inmuebles, encontramos que en la Constitución Nacional, Artículo 109 "De la Propiedad Privada", en el mismo se prevé que por cuestiones de utilidad pública e interés social se admite la expropiación, cuestión que en la cual debe estar determinada en cada caso por Ley. Si bien se requiere una Ley que determine el interés social y la utilidad pública, generalmente se dan en casos en el que el Estado Paraguayo, por soberanía, priva a una persona de la titularidad de un bien inmueble o de un derecho, a cambio de una indemnización. En la Expropiación, generalmente, el titular de un bien no tiene el ánimo de desprenderse del mismo y el estado, por el poder excepcional conferido en la Constitución y la Ley que determina la utilidad Pública, procede a Expropiar al titular de su derecho, a cambio de una indemnización.

Que, para tal proceso entendemos la complejidad del mismo, además de incierto, por el tiempo que pueda llevar conseguir que una Ley determine la utilidad Pública, y todo el desgate que el proceso legislativo conlleva. Asimismo, la titularidad de derecho se encuentra determinada en los Títulos de Propiedad, y el Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados, como sujeto de derecho público, puede comprometerse contractualmente a adquirir el inmueble por el pago del precio justo determinado, pudiendo así satisfacer su necesidad en tiempo y forma.

Que, es necesario resaltar que el inmueble adquirido en el año 2006, es un edificio que cuenta con 7 pisos, en el cual el Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados, es propietario desde Planta Baja hasta el 3° piso. Los pisos 4°, 5°, 6° y 7°, son alquilados desde el año 2009 para mejor desarrollo de las actividades de la Institución y la necesidad de contar con instalaciones aptas para asientos de las oficinas, así como de otras dependencias, facilitando así los trámites diarios a ser realizados para el buen funcionamiento de los componentes de la misma, y una eventual mudanza resultaría muy onerosa para el Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados, no ajustándose al Artículo 4° "Principios Generales", Inc. a) de economía y eficiencia del la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas. A continuación, se detalla gastos en concepto de alquiler de los pisos 6° y 7°:

AÑO	Código de Catalogo	Descripción	Finca N°/ Cuenta Corriente catastral N°	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido)	Costo total (IVA incluido)
2014	*80131501-001*	Alquiler del piso 6° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/06-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	*10*	*Meses*	5.000.000	50.000.000
2014	80161504-998	Garantías	N/A	N/A	*1*	*Unidad*	6.680.000	6.680.000
2014	*80131501-001*	Alquiler del piso 7° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/07-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	10	*Meses*	5.000.000	50.000.000

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACION U.O.C.

Abog. Noelia M. Espínola
Directora
UOC - JEM

OSCAR GONZALEZ DAHER
Presidente

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS

JEM Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

2014	80161504-998	Garantías	N/A	N/A	*1*	*Unidad*	6.680.000	6.680.000
2015	*80131501-001*	Alquiler del piso 6° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/06-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	08	*Meses*	5.670.000	45.360.000
2015	*80131501-001*	Alquiler del piso 7° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/07-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	08	*Meses*	5.670.000	45.360.000
2015	*80131501-001*	Alquiler del piso 6° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/06-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	04	*Meses*	5.670.000	22.680.000
2015	*80131501-001*	Alquiler del piso 7° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/07-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	04	*Meses*	5.670.000	22.680.000
2016	*80131501-001*	Alquiler del piso 6° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/06-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	09	*Meses*	6.804.000	61.236.000
2016	*80131501-001*	Alquiler del piso 7° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/07-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	09	*Meses*	6.804.000	61.236.000
2017	*80131501-001*	Alquiler del piso 6° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/06-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	03	*Meses*	7.500.000	22.500.000
2017	*80131501-001*	Alquiler del piso 7° del edificio "El Ciervo" para oficinas del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados	10.0436.09/07-01	14 de mayo N° 535 c/ oliva, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción	03	*Meses*	7.500.000	22.500.000
						TOTAL		**416.912.000**

Son Guaraníes Cuatrocientos Diez y Seis Mil Novecientos Doce Mil.

Que, en atención a ello, la Institución ha gastado monto considerable en concepto de alquiler conforme consta en los registros de ésta Unidad Operativa de Contratación y en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, por lo que se ahorraría cuantía de dinero al Estado Paraguayo en pago de Alquileres, adquiriendo los inmuebles mencionados.

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS – UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Abog. Noelia M. Espínola
Directora
UOC - JEM

OSCAR GONZALEZ DAHER
Presidente

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

A continuación detallo datos del inmueble, pisos 6° y 7° del edificio El Ciervo, propiedad de AMBAR S.A, ERDEKA S.A e IPA S.A situado sobre la calle 14 de mayo entre oliva y Gral. Díaz:

PISO	MATRICULA	CUENTA CORRIENTE CATASTRAL.	ÁREA PROPIA	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL	COPROPIEDAD	ÁREA TERRENO
6°	117/3	10-0436-09/06-01	159.00	45.30	204.30	10.3181	47.36
7°	117/4	10-0436-09/07-01	84.40	24.05	108.45	5.4771	25.14

Que, la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT), nota mediante, remite en fecha 13 de Octubre Certificado de Tasación N° 20952-16, en el cual, establece el siguiente cálculo:

PISO	VALOR ACTUAL GS/M2	ÁREA TOTAL	VALOR POR PISO
6°	4.920.000	204.30	1.005.156.000
7°	4.920.000	108.45	533.574.000
		Valor Total por dos pisos	**1.538.730.000**

Que, atendiendo al precio avaluado y cálculo descripto precedentemente, la Empresa AMBAR S.A, propietaria del 66.67 % y siendo apoderada de los demás propietarios, ERDEKA S.A (22.22%) e IPA S.A (11.11%), acepta la tasación valorado por piso y establece como precio de venta Gs. 1.538.730.000 IVA Incluído.

En éste sentido, ante la imperiosa necesidad de adquisición de los inmuebles, pisos 6° y 7° del edificio El Ciervo, ubicados en 14 de Mayo N° 535 entre Oliva y General Díaz, por los motivos expuestos Ut Supra, se considera que existen motivos suficientes que permitan configurar el llamado de referencia dentro del Inciso g), Articulo 33 de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", razón por la cual se recomienda a la Máxima Autoridad acredite la excepción para la Adquisición de Inmueble, objeto de estudio del presente Dictamen.

Salvo mejor parecer.
Es mi Dictamen.

JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

Abog. Noelia M. Espinola L.
Directora UOC - JEM.

OSCAR GONZALEZ DAHER
Presidente