CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Asunción, 23 de febrero de 2018

DICTAMEN UOC Nº 41/18

Señor
Prof. Dr. **JOSE RAÚL TORRES KIRMSER,** Presidente.
Consejo de Administración Judicial.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-
E. S. D.

Ref.: Renovación del Contrato N° 10/2016 suscrito con la Sra. Nimia Cañete de González – Locación de Inmuebles PAC 61/2015 "Alquiler de Inmuebles para Sedes de Juzgados de Paz, Dependencias Administrativas y Registrales de la Corte Suprema de Justicia" - ID Nº 292.803.

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la renovación del **Contrato Nº 10/2016** suscrito con la **SRA. NIMIA CAÑETE DE GONZÁLEZ**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE – PAC Nº 61/2015 - "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" - ID Nº 292.803,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y la Resolución N° 458/12 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, por Resolución del Consejo de Administración Judicial de la Corte Suprema de Justicia Nº 6213/15 de fecha 22 de diciembre de 2015, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE – PAC Nº 61/2015 - "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" - ID Nº 292.803.**

En consecuencia se suscribió el **Contrato Nº 10/2016** de fecha 02 de febrero de 2016, con la **Sra. Nimia Cañete de González.,** para el alquiler del local destinado para la **SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE.**, con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, a partir del 02 de mayo de 2016 hasta el 02 de mayo de 2018. Con un costo mensual de G. 14.500.000 (Guaraníes catorce millones quinientos mil), totalizando la suma de G. 348.000.000 (Guaraníes trescientos cuarenta y ocho millones) 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 la nota de fecha 26 de enero de 2018 manifestó su conformidad para la renovación del Contrato N° 10/2016 en los siguientes términos: "*...Por mi parte, a través de la presente oferta manifiesto mi conformidad con la renovación del contrato, de acuerdo con lo procedentemente mencionado...*".

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

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Dra. Ana Maria Irrazábal C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Aloriso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Telefono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico: [illegible] gov.py

Por Nota NDA Nº 31/2018 de fecha 30 de enero de 2018 la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando OGVEC Nº 108/17 de fecha 29 de enero de 2018 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, solicitando la Renovación del Contrato Nº 10/2016 suscrito con la **SRA. NIMIA CAÑETE DE GONZÁLEZ**, por el cual realizó el cálculo del Precio a ser Reajustado y los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación.

Conforme al Memorando Nº 108/17 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos expresa cuanto sigue: "*…se expone el Cálculo del Precio Reajustado*:

CONTRATO	*FECHA DE CONTRATO*	*LOCAL*	*PRECIO ACTUAL*	*PRECIO DE RENOVACIÓN*	*DIFERENCIA DE PRECIO*	*AUMENTO SOLICITADO*
10/2016	*02/02/16*	*SEDE DEL JUZGADO DE PAZ SAN ROQUE*	*14.500.000*	*15.026.350*	*526.350*	*3.63 %*

Datos Anexo estadístico Informe Económico BCP
-Índice de precio al Consumidor –Mayo 2016 = 179,0 (variable 1)
-índice de precios al Consumidor – Diciembre 2017= 185,5 (variable 2)

Fórmula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{185{,}5 - 179{,}0}{179{,}0} \times 100 = 3{,}63\ \%$$

IN: índice inicial de precios de Alquiler y Mantenimiento de Vivienda del B.C.P.
IA: índice actual de precios de Alquiler y Mantenimiento de Vivienda del B.C.P.

Según las variaciones indicadas ad supra, corresponde a la fecha a un aumento de hasta el 3.63 % equivalente a G. 526.350 (guaraníes quinientos veintiséis mil trescientos cincuenta) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de G. 526.350 (guaraníes quinientos veintiséis mil trescientos cincuenta) se enmarca en lo estipulado en el Art. 46º de la Ley Nº 2051/03.

En el mismo Memorándum, se indica en relación a **los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación** cuanto sigue: "*…Se requiere contar con un local que albergue al Juzgado de Paz de San Roque. Además que el local reúne todas las condiciones básicas en cuanto a infraestructura y espacio de manera a seguir operando en forma satisfactoria…*"

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 G. 15.026.350 (guaraníes quince millones veintiséis mil trescientos cincuenta) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 360.632.400 (guaraníes trescientos sesenta millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos) en un lapso de 24 meses.*

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

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Lic. Lic. Fátima Tejera
Secretaria
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico: [illegible] gov.py

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 la construcción de la sede en relación a la ubicación y dimensión ronda aproximadamente los G. 500.000.000 (guaraníes quinientos millones). **LA CONSTRUCCIÓN:** teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de G. 1.500.000 (guaraníes un millón quinientos mil) aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 350m2 x 1.500.000 = G. 525.000.000, a lo que hay que sumarle el costo de la compra de un terreno en esa zona y el costo de la obra exterior, estacionamiento, jardinería, parque infantil, pérgolas, banquetas, muralla, equipamiento y mobiliario, etc. **Costo total:** terreno + edificación = G. 1.025.000.000 (guaraníes un mil veinticinco millones). Se debe tener en cuenta 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. **JUSTIFICACIÓN:** si bien contar con una sede propia es la meta de la Institución en tanto que se ubique un inmueble propicio para ello y se pueda este adquirir así como se realicen los trabajos de construcción este proceso de 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..."*

Por, Nota UOC Nº 232/2018 de fecha 05 de febrero de 2018 la Unidad Operativa de Contrataciones solicitó disponibilidad presupuestaria a la Dirección Financiera.

Por, Memorando D.P. Nº 101/2018 de fecha 09 de febrero de 2018 del Departamento de Presupuesto, menciona en su parte pertinente cuanto sigue: *"...El pedido de renovación de contrato **no se contempla** en la columna de Compromisos/Reservas, el mismo debe ser considerado en una Transferencia de Créditos.."*

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 46º establece la posibilidad de reajuste del precio del contrato siempre que no supere variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, conforme a los parámetros publicados por el Banco Central de Paraguay y, por su parte, 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***".

Que, igualmente el presente proceso se encuentra enmarcado en el **Art. 10°** de la resolución DNCP N° 458/12.- **Renovación de Locación**: "*...La adjudicación de las renovaciones de contratos de locación se realizarán en un solo acto administrativo, independientemente de la adjudicación a más de un oferente. sin necesidad de llevar a cabo un acto de apertura y evaluación de ofertas. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato respectivo...*".

Que, asimismo se deberá contar con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para la formalización de la firma de la renovación del Contrato Nº 10/2016.

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

Lic. Lilia Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

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

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda autorizar la renovación del **Contrato N° 10/2016** suscrito con la **SRA. NIMIA CAÑETE DE GONZÁLEZ**, para el alquiler del local destinado para la **SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 15.026.350 (guaraníes quince millones veintiséis mil trescientos cincuenta) IVA incluido, totalizando el importe de G. 360.632.400 (guaraníes trescientos sesenta millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos) IVA Incluido, de conformidad a lo establecido en los artículos 46 y 47 de la Ley N° 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.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Lic. Liz Fátima Trefrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JU
CONSEJO DE ADMINISTRACION JU
23 FEB. 2018
Recibido por: CARLOS PRIETO C. 7/30
Aclaración:.....C.A.J.....Hora:.....

Alonso y Testanova
Cuarto Piso - Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electronico: [illegible] gov.py