Asunción, 10 de marzo de 2020.

DICTAMEN UOC Nº 16/20

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

Ref.: Primera Renovación del **Contrato N° 155/2018** suscrito con la señora **MARIA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA – LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC Nº 12/2018 - "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL – CUARTO LLAMADO"- ID Nº 345.018.-**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la primera renovación del **Contrato Nº 155/2018,** suscrito con la señora **MARIA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC Nº 12/2018 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL – CUARTO LLAMADO" – ID Nº 345.018,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y la Resolucion DNCP N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, por Resolución C.A.J Nº 432 del Consejo de Administración Judicial de fecha 12 de diciembre de 2018, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 12/2018 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS – PLURIANUAL – CUARTO LLAMADO" – ID Nº 345.018.**

En consecuencia, se suscribió el **Contrato Nº 155/2018** de fecha 28 de diciembre de 2018, con la señora **MARIA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA,** para el alquiler del local destinado para la **OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS,** con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, contados a partir del 28 de diciembre de 2018 hasta el 28 de diciembre de 2020, con un costo mensual de G. 4.300.000 (guaraníes cuatro millones trescientos mil) IVA incluido, totalizando G. 103.200.000 (guaraníes ciento tres millones doscientos 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.

La locadora, propietaria del inmueble por medio de nota de fecha 30 de enero de 2020, manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 155/2018 en los siguientes términos: "*...Les comunico que tengo la intención de renovar dicho contrato por término de **24 (Veinticuatro) meses**...*".

Por Nota NDA Nº 243/2020 de fecha 2 de marzo de 2020, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando OGVEC Nº 290/20 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos de

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

Lic. Liz Fátima Insfrán
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

fecha 02 de marzo de 2020, solicitando la primera Renovación del Contrato Nº 155/2018 suscrito con la señora **MARIA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA,** incluyendo en el mismo el cálculo del precio a ser reajustado y los fundamentos de la necesidad de efectuar la Locación conforme a la Resolución DNCP N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Conforme al Memorando OGVEC Nº 290/20 de fecha 02 de marzo de 2020, la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos remitió el cálculo del monto solicitado para renovación:

CALCULO DEL MONTO SOLICITADO PARA RENOVACIÓN						
Contrato Nº	**Fecha de Contrato**	**Local**	**Precio Actual**	**Precio de Renovación**	**Diferencia de Precio**	**Aumento solicitado %**
155/18	*28/12/18*	*OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS DE SAN LORENZO*	*4.300.000*	*4.409.180*	*109.180*	*2,54%*

Datos Anexo Estadístico Informe Económico BCP

-Índice de precios al Consumidor – Diciembre 2018 = 102,4 (variable1)
-Índice de precios al Consumidor – Enero 2020 = 105,0 (variable2)

Obs: se toma el índice correspondiente al inicio de vigencia del Contrato.

Formula

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{105{,}0 - 102{,}4}{102{,}4} \times 100 = 2{,}54\%$$

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 variables indicadas ad supra, corresponde a la fecha a un aumento de hasta el 2.54 % equivalente a Gs. 109.180 (guaraníes ciento nueve mil ciento ochenta) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado se enmarca en lo estipulado en el Artículo 46º de la Ley Nº 2051/03

En el mismo Memorándum, se indica en relación a **los fundamentos de la necesidad de efectuar la locación** cuanto sigue: "*…La necesidad principal para proceder al arrendamiento de un local destinado a la Oficina Registral de San Lorenzo seria en consideración a que dentro del Poder Judicial de la Ciudad de San Lorenzo no existe un espacio destinado a albergar al Archivo de la mencionada Oficina Registral, en consideración a su gran volumen, considerando que la oficina Registral en cuestión se encuentran entre las Oficinas Registrales que mayor afluencia de trabajos recibe, luego de la Oficina Central de Asunción.*

Asimismo, se hace mención a que el actual local arrendado por la Señora María Soledad Vera de Oliveira para el Archivo Registral de San Lorenzo, se encuentra a escasos 30 metros del Palacio de Justicia, lo que evita los gastos de movilidad (vehículo y combustible). Teniendo en cuenta que los archivos Registrales deben estar al alcance de los funcionarios para facilitar las tareas diarias de los mismos…".

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

Lic. Liz 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 electrónico: contrataciones@pj.gov.py

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. 4.409.180 (guaraníes cuatro millones cuatrocientos nueve mil ciento ochenta) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 105.820.320 (guaraníes ciento cinco millones ochocientos veinte mil trescientos veinte) en un lapso de 24 meses...*".

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 Gs. 300.000.000 (guaraníes trescientos millones) LA CONSTRUCCIÓN: Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de 2.500.000 aproximadamente. se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 90m2 x 2.500.000 = Gs. 225.000.000, a lo que hay que sumarle el costo de la compra de un terreno en esa zona y sumarle la obra exterior, estacionamiento, jardinería, parque infantil, pérgolas, banquetas, muralla, equipamiento y mobiliario, etc.* ***Costo Total:*** *terreno + edificación = Gs. 525.000.000. 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. Así mismo debe considerarse la gran inversión que representa el traslado de la totalidad de la estructura operacional hasta un nuevo local, como también la reactivación de la misma para su puesta en funcionamiento, siendo algunos puntos a ser tenidos en cuenta los siguientes: - Costo de adecuación estructural de un nuevo local a arrendarse. – Adecuación del Sistema Informático (mudanza y configuración del sistema de interconexión, colocación de puntos de red y tendido de las conexiones) – Mudanza de la totalidad de equipos informáticos, mobiliarios e infraestructura a un nuevo local arrendado...*".

A fin de cubrir las necesidades financieras para la primera renovación del contrato de locación, se emitió el **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 486/2020** 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 46º establece la posibilidad de reajuste del precio del contrato siempre que no supere la 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***".

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...*".

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

Lic. Liz 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 electrónico: contrataciones@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 primera renovación del **Contrato N° 155/2018** suscrito con la señora **MARIA SOLEDAD VERA DE OLIVEIRA**, para el alquiler del local destinado para la **OFICINA REGISTRAL DE LEGAJOS**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 4.409.180 (guaraníes cuatro millones cuatrocientos nueve mil ciento ochenta) IVA incluido, totalizando el importe de G. 105.820.320 (guaraníes ciento cinco millones ochocientos veinte mil trescientos veinte) IVA Incluido, de conformidad a lo establecido en los artículos 46 y 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.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
10 MAR. 2020
Recibido por:.....
Aclaración:.....Sebastián Lobo
C.A.J.