Asunción, 4 de octubre de 2017.-

DICTAMEN UOC Nº 229/17

Señor
Prof. Dr. **LUIS MARÍA BENÍTEZ RIERA**, Presidente.
Consejo de Administración Judicial.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-
E. S. D.

Ref.: Segunda Renovación del Contrato N° 74/2014 – LC PAC Nº 106/2013 "Alquiler de Inmuebles para Sedes de Juzgados de Paz y Dependencias Administrativas y Registrales de la Corte Suprema de Justicia" - ID Nº 267.110.-

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la segunda renovación del **Contrato Nº 74/2014** suscripto con el señor **Gerardo Martin Molinas Dami** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 106/2013 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" - ID Nº 267.110,** de conformidad a lo establecido en la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y la Resolución N° 458/12 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Por Resolución CSJ Nº 5065 de fecha 03 de junio de 2014 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 106/2013 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" - ID Nº 267.110.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato Nº 74/2014 con el señor **Gerardo Martin Molinas Dami**, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde el 02 de enero de 2014 hasta el 02 de enero de 2016, por un monto total de G. 276.000.000 (guaraníes doscientos setenta y seis millones) IVA y Expensas incluidas, correspondiente al alquiler del local destinado para los **"JUECES ITINERANTES DE SENTENCIA Y AUDITORIA".**

Igualmente, por Resolución CSJ N° 6087 de fecha 20 octubre de 2015 la Corte Suprema de Justicia autorizó la suscripción de renovación del Contrato N° 74/2014 con el señor **Gerardo Martin Molinas Dami,** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 106/2013 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"- ID Nº 267.110.**

Por tanto, se suscribió el Contrato Nº 189/2015 con el señor **Gerardo Martin Molinas Dami**, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde el 03 de enero de 2016 hasta el 03 de enero de 2018, por un monto total de G. 309.600.000 (guaraníes trescientos nueve millones seiscientos mil) IVA y Expensas incluidas, correspondiente al alquiler del local destinado para los **"JUECES ITINERANTES DE SENTENCIA Y AUDITORIA".**

Abg. José S. Benítez M.
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Liz Fátima Fretrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones

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

Ante el próximo vencimiento del Contrato N° 74/2014, la Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres de la Dirección Administrativa por Nota N.S.B. N° 42/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 solicitó la conformidad del locador para la segunda renovación del citado contrato.

Por Nota de fecha 19 de septiembre de 2017, el locador **GERARDO MARTIN MOLINAS DAMI** manifestó su conformidad y solicitó el reajuste del mismo para la segunda renovación del **Contrato N° 74/2014**, en los siguientes términos: *"...expreso mi conformidad de renovación de alquiler, en base al porcentaje de incremento del 4,75%, que asciende a la suma mensual de G. 13.513.000.- (TRECE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL GUARANIES), en base a la variación del índice de precios del costo de la vivienda, establecida por el Banco Central del Paraguay ...". (Sic)*

Por Notas NDA Nº 639/2017 de fecha 20 de septiembre de 2017, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones el Memorando N° 1017/2017 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos solicitando la renovación del Contrato N° 189/2015 suscriptos con el señor Gerardo Martin Molinas Darni, anexando los respectivos informes y antecedentes detallados a continuación:

SEGUNDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO Nº 74/2014 – ALQUILER DEL LOCAL DESTINADO PARA LOS "JUECES ITINERANTES DE SENTENCIA Y AUDITORIA".

Por Memorando Nº 1017/2017 de fecha 20 de septiembre de 2017, la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos fundamentó la necesidad de efectuar la locación y en el caso de los inmuebles determinados, la expresa mención de los motivos por los cuales los inmuebles seleccionados son los únicos que pueden satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante, correspondiente al **Contrato Nº 74/2014**, en los siguientes términos: *"...LA NECESIDAD: existe la necesidad seguir alquilando un local que albergue a los Jueces Itinerantes de manera a que puedan seguir prestando servicios de justicia. Además el local propuesto reúne todas las condiciones necesarias para que seguir operando de manera satisfactoria ...". (Sic)*

Así mismo, se menciona, 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 seria de Gs. 13.512.750 (guaraníes trece millones quinientos doce mil setecientos cincuenta) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 324.306.00.- (guaraníes trescientos veinte cuatro millones trescientos seis mil) en un lapso de 24 meses...".*

Respecto a la **relación costo-beneficio** de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos expresó cuanto sigue: *"...ADQUISICION: un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación y dimensión ronda aproximadamente los Gs. 500.000.000 LA CONSTRUCCIÓN: Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de Gs. 1.500.000= Gs. 450.000.000.-, 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. Costo total: terreno + edificación= Gs. 950.000.000.- Se tiene que 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 ...". (sic).*

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Encargada de la
Unidad Operativa de Contrataciones

Abg. José S. Benítez M.
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

El citado informe concluye y menciona lo siguiente: "*...JUSTIFICACIÓN: para analizar la relación costo beneficio del local de referencia debe tomarse en cuenta que no se posee actualmente con un terreno disponible, sin embargo adquirir una propiedad ya sea en donación o con recursos de la institución, y la correspondiente construcción demandaría varios años para que se vea plasmada...". (Sic)*

Por Memorando N° 1017/2017 la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, emitió un Cálculo de los Precios Reajustado, detallado a continuación:

Contrato N°	Fecha de Contrato	Local	Locador	Precio Actual	Precio de Renovación	Diferencia de Precio	Aumento solicitado %
189	03/01/2016	JUECES ITINERANTES DE SENTENCIA Y AUDITORIA	GERARDO MARTIN MOLINAS	12.900.000	13.512.750	612.750	4,75 %

Datos Anexo Estadístico Informe Económico BCP
- *Índice de precios al Consumidor – Enero 2016 = 176,8 (variable 1)*
- *Índice de precios al Consumidor – Agosto 2017 = 185,2 (variable 2)*

Formula

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{185,2 - 176.8}{176,8} \times 100 = 4,75\ \%$$

IN: Índice inicial de precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.
IA: Índice actual de precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.
Como se visualiza en el cálculo precedente y teniendo en cuenta la normativa que rige en materia de locaciones el aumento del 4,75% en el costo del alquiler solicitado por el locador se ajusta al valor resultante de la variación del índice del costo de la vivienda del BCP como se demuestra en la formula precedente

Por Memorando D.P. N° 2777/2017 de fecha 26/09/2017 el Departamento de Presupuesto informó en relación a la Disponibilidad Presupuestaria para la segunda renovación del Contrato N° 74/2014, cuanto sigue: "*...En cuanto a la disponibilidad presupuestaria, se cumple en informar que el presente PAC, se encuentra previsto en los fondos solicitados en el Anteproyecto 2018, aprobado por Resolución CSJ N° 6868 de fecha 29 de agosto del cte. año, presentado para su estudio ante el Congreso Nacional por N.P. N° 139. Cabe mencionar que por Memorando N° 864, de fecha 21/08/2017, la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, remitió los requerimientos de la Administración Central – Anteproyecto de Presupuesto 2018, en los cuales se encuentran incluidas las previsiones de montos para la cobertura de reajustes de precios que pudieran surgir, en el proceso de renovación de contratos de alquiler, pudiendo proseguir con los trámites pertinentes...".*

Cabe indicar que el presente expediente es remitido a la fecha, atendiendo que el Acta Administrativo que autorice la renovación debe ser fecha anterior o coincidente con la fecha de fenecimiento del Contrato vigente; sin embargo, para la firma del Contrato de renovación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 14° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"

Abg. José S. Benítez M.
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Lic. Fátima Trafiñen C.
Unidad Operativa de Contrataciones

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico: contrataciones@pj.gov.py

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***".

Que, igualmente cabe mencionar que el **Art.10°** de la resolución DNCP N° 458/12, explica que "*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…*".

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda autorizar la segunda renovación del **Contrato N° 74/2014** suscrito con el señor **Gerardo Martin Molinas Dami**, correspondiente al alquiler del local destinado para los **"JUECES ITINERANTES DE SENTENCIA Y AUDITORIA"**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de **G. 13.512.750 (GUARANIES TRECE MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA)** IVA y Expensas Incluidas, totalizando un monto total de Contrato de **G. 324.306.000 (GUARANIES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL)**, de conformidad a lo establecido en los artículos 46 y 47 de la Ley 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.

PODER JUDICIAL — UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES — CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Lic. Lilia Mina Grafón C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Abg. José S. Benítez M.
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico: contrataciones@pj.gov.py

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
04 OCT. 2017
Recibido por: .....
Aclaración: CARLOS PRIETO C. Hora: 10:10
C.A.J.