Asunción, 18 de setiembre de 2017

***DICTAMEN UOC Nº 194/17***

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

**Ref.:** Renovación del Contrato N° 08/2016 PAC N° 61/2015 "Alquiler de Inmuebles para Sedes de Juzgados de Paz, Dependencias Administrativas y Registrales de la Corte Suprema de Justicia – Ad Referéndum" - ID N° 292.803.-

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la renovación del **Contrato Nº 08/2016** suscripto con la firma **ROVISA S.A.**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 61/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J – AD REFERÉNDUM" - ID Nº 292.803,** 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.

Que, por Resolución CSJ Nº 6213 de fecha 22 de diciembre de 2015 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 61/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J - AD REFERÉNDUM" - ID Nº 292.803**.

En consecuencia, se suscribió el Contrato Nº 08/2016 con la firma **ROVISA S.A**, 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. 399.600.000 (guaraníes trescientos noventa y nueve millones seiscientos mil) expensas e IVA incluido.

Ante el próximo vencimiento del Contrato N° 08/2016, la Dirección Administrativa arbitró los mecanismos a fin de iniciar los trámites de renovación del citado contrato.

Por Nota D.A. N° 173/2017 de la Dirección del Registro de Automotores de fecha 07 de agosto de 2017 solicitó la conformidad de la renovación del Contrato N° 08/2016 por parte de la firma **ROVISA S.A.**

Por Nota de fecha 21 de agosto de 2017, el locador **ROVISA S.A** manifestó su conformidad para la renovación del **Contrato N° 08/2016**, en los siguientes términos: "*...manifestar nuestra conformidad de renovar el Contrato N° 8 suscripto en fecha 30/12/2015 para la locación del inmueble destinado como OFICINA REGISTRAL DE CIUDAD DEL ESTE en el marco del PAC 51/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J -- AD REFERÉNDUM" por el término de 24 meses..*

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Director
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

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

*De la misma manera cumplimos en informar que el precio del alquiler sufrirá un incremento conforme al promedio de IPC de años anteriores según detalle:*

| *Importe mensual actual* | *Incremento Mensual* | *Importe Mensual Renovación* | *Monto Total 24 Meses I.V.A incluido* |
|---|---|---|---|
| ***16.650.000*** | ***791.000*** | ***17.441.000*** | ***418.584.000*** |

*De esta manera el incremento es de un 4.75%...". (Sic)*

Por Nota NDA Nº 560/2017 de fecha 28 de agosto de 2017, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones el Memorando N° 899/17 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos solicitando la Renovación del Contrato N° 08/2016 suscripto con la firma **ROVISA S.A.** anexando los respectivos informes y antecedentes.

Que, en el citado Memorando se emitió un Cálculo del Precio Reajustado detallado a continuación:

| *Contrato Nº* | *Fecha de Contrato* | *Local* | *Precio Actual* | *Precio de Renovación* | *Diferencia de Precio* | *Aumento solicitado %* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *08/16* | *30/12/15* | *OFICINA REGISTRAL DE CIUDAD DEL ESTE* | *16.650.000* | *17.441.000* | *791.000* | *4.75 %* |

*Datos Anexo Estadístico Informe Económico BCP*
- *Índice de precios al Consumidor – Enero 2016 = 176,8 (variable 1) (entro en vigencia desde 03/01/16)*
- *Índice de precios al Consumidor – Julio 2017 = 185,2 (variable 2)*

***Formula***

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{185,2 - 176,8}{176,8} \times 100 = 4,7511\ \%$$

***IN:*** *Indice inicial de precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.*
***IA:*** *Indice actual de precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.*
*Según las variables indicadas ad supra, corresponde a la fecha a un aumento de hasta el 4,7511 % equivalente a Gs. 791.063 (guaraníes setecientos noventa y un mil sesenta y tres) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de Gs. 791.000 (guaraníes setecientos noventa y un mil) se enmarca en lo estipulado en el Art. 46° de la Ley N° 2051/03*

En dicho Memorando se fundamentó la necesidad de efectuar la locación y en el caso del inmueble determinado, la expresa mención de los motivos por los cuales el inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos de la Convocante, correspondiente al **Contrato Nº 08/2016,** en los siguientes términos:"*...en consideración al aumento del volumen de la cantidad de expedientes ingresados para su proceso dentro de la Oficina Registral de Ciudad del Este y la falta de espacio dentro del inmueble perteneciente a la Corte Suprema de Justicia en la Circunscripción Judicial de Alto Paraná para alojar a la Oficina Registral de Ciudad del Este, se hace necesario proceder a renovar el contrato de alquiler por el mencionado local...*" *(Sic)*

Lic. Lía 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

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

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. 17.441.000 (guaraníes diecisiete millones cuatrocientos cuarenta y un mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 418 584.000 (guaraníes cuatrocientos dieciocho millones quinientos ochenta y cuatro 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: "...*ADQUISICIÓN: un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación y dimensión ronda aproximadamente los Gs. 1.704.000.000 (guaraníes mil setecientos cuatro millones) LA CONSTRUCCIÓN: Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de 1.500.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 280m2 x 1.500.000 = Gs.420.000.000, 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. 2.124.000.000. 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...*". (sic).

El Memorando *concluye y menciona lo siguiente: "...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 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...". (Sic)*

Por Memorando D.P. N° 2675 de fecha 15 de setiembre de 2017 el Departamento de Presupuesto informo en relación a la Disponibilidad Presupuestaria para la renovación del Contrato N° 08/2016 cuanto sigue: "*...se encuentran incluidas las previsiones de monto para la cobertura de reajuste de precios que pudieran surgir, en el proceso de renovación de contratos de alquiler, descritos en el Memorando Nº 864/2017 de fecha 21 de agosto de 2017, de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, entre los cuales se encuentra en el presente pedido, pudieron proseguir con los trámites pertinentes, salvo mejor parecer...*"

Cabe mencionar, que en dicho Contrato en la cláusula N° 5 menciona cuanto sigue: "...*El locador podrá solicitar reajuste de precios de la locación conforme al Art N° 46- Reajuste de Canon en contrato con particulares de la Ley N° 2051/2003...*"

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***".

Lic. Lic. 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

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

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...*".

Cabe indicar que el presente expediente es remitido a la fecha, atendiendo que el Acta Administrativo que autorice la renovación debe ser realizada en 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"

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° 08/2016** suscrito con la firma **ROVISA S.A.,** para el alquiler del local destinado para Oficina Registral de Ciudad del Este, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de **G. 17.441.000 (GUARANIES DIECISIENTE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL)** IVA incluido, totalizando un monto total de Contrato de **G. 418.584.000 (GUARANIES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL)** IVA incluido, de conformidad a lo establecido en el artículo 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.

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

PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
18 SET. 2017
Recibido por: CARLOS PRIETO C. Hora: 12:10
Aclaración: C.A.J.

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