Asunción, 12 de febrero de 2019.

DICTAMEN UOC Nº 03/19

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

Ref.: Segunda Renovación del **Contrato N° 29/2015** suscrito con el señor **CARLOS RAMON CABRERA – LC – PAC Nº 90/2014 - "ALQUILER DE LOCALES PARA SEDES DE JUZGADOS PARA LAS CIRCUNSCRIPCIONES DE PRESIDENTE HAYES Y BOQUERÓN – AD REFERÉNDUM"- ID Nº 285.706.-**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la segunda renovación del **Contrato Nº 29/2015,** suscrito con el señor **CARLOS RAMON CABRERA**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES – PAC Nº 90/2014 "ALQUILER DE LOCALES PARA SEDES DE JUZGADOS PARA LAS CIRCUNSCRIPCIONES DE PRESIDENTE HAYES Y BOQUERÓN – AD REFERÉNDUM"- ID Nº 285.706,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y la Resolución DNCP N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, por Resolución de la Corte Suprema de Justicia Nº 5587 de fecha 10 de marzo de 2015, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 90/2014 "ALQUILER DE LOCALES PARA SEDES DE JUZGADOS PARA LAS CIRCUNSCRIPCIONES DE PRESIDENTE HAYES Y BOQUERÓN – AD REFERÉNDUM"- ID Nº 285.706.**

En consecuencia, se suscribió el **Contrato Nº 29/2015** de fecha 27 de marzo 2015, con el señor **CARLOS RAMON CABRERA,** para el alquiler del local destinado para la "**SEDE DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE POZO COLORADO",** con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, contados a partir del 27 de marzo de 2015 hasta el 27 de marzo de 2017. Con un costo mensual de G. 3.200.000 (guaraníes tres millones doscientos mil), totalizando G. 76.800.000 (guaraníes setenta y seis millones ochocientos mil) IVA y Expensas incluidas.

Por Resolución del Consejo de Administración Judicial de la Corte Suprema de Justicia C.A.J. Nº 416 de fecha 16 de febrero 2017, se autorizó la Primera Renovación del Contrato 29/2015 suscrito con el señor **CARLOS RAMON CABRERA**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 90/2014 "ALQUILER DE LOCALES PARA SEDES DE JUZGADOS PARA LAS CIRCUNSCRIPCIONES DE PRESIDENTE HAYES Y BOQUERÓN – AD REFERÉNDUM"- ID Nº 285.706.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato de renovación N° 05/2017, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde 28 de marzo de 2017 hasta el 28 de marzo de 2019, con un costo mensual de G. 3.370.000

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 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

(guaraníes tres millones trescientos setenta mil), totalizando G. 80.880.000 (guaraníes ochenta millones ochocientos ochenta mil) IVA y Expensas incluidas.

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 22 de enero de 2019, manifestó su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 29/2015 en los siguientes términos: "*...Al respecto, y en caso de seguir interesado en continuar arrendando el local referido, se solicita un incremento en la cuota mensual de alquiler en el orden de Gs. 112.000 (guaraníes ciento doce mil)...*".

Por Nota NDA Nº 76/2019 de fecha 29 de enero de 2019 la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando OGVEC Nº 89/19 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, solicitando la Segunda Renovación del Contrato Nº 29/2015 suscrito con el señor **CARLOS RAMON CABRERA,** por el cual realizó 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 89/19 la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos expresó cuanto sigue: "*...se expone el Cálculo del Precio Reajustado*:

Contrato N°	***Fecha de firma de Contrato***	***Fecha de Fin de Vigencia***	***Locador***	***Precio Actual***	***Precio de Renovación***	***Diferencia De Precio***	***Aumento solicitado %***
5/17	*20/03/17*	*28/03/19*	*Carlos Ramon Cabrera*	*3.370.000*	*3.482.000*	*112.000*	*3,33*
Contrato Inicial: se suscribió el Contrato N° 29/15 con vencimiento de vigencia 27/03/2017							

Datos Anexo Estadístico Informe Económico BCP (Cuadro N° 16 – Índice de precios al consumidor – Área Metropolitana de Asunción)

-Índice de precios al Consumidor –Marzo 2017 = 99,1 (variable1)
-Índice de precios al Consumidor – Diciembre 2018= 102,4 (variable2)

Formula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{102{,}4 - 99{,}1}{99{,}1} \times 100 = 3{,}33\%$$

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 3,33% equivalente a Gs. 112.221 (guaraníes ciento doce mil doscientos veintiuno) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de Gs. 112.000 (guaraníes ciento doce mil) se enmarca en lo estipulado en el Artículo 46º de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

En el mismo Memorándum, se indica en relación a **los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación** cuanto sigue: "*...El Poder Judicial se encuentra en una etapa de descentralización, y con el objetivo de que el servicio de justicia esté al alcance de todos, permanece la necesidad de seguir contando con la sede del Juzgado de Pozo Colorado, sobre todo atendiendo a la masiva concurrencia de la ciudadanía...*".

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.

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. 3.482.000 (guaraníes tres millones cuatrocientos ochenta y dos mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 83.568.000 (guaraníes ochenta y tres millones quinientos sesenta y ocho mil) 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. 100.000.000 (guaraníes cien 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 135m2 x 1.500.000 = Gs. 202.500.000, 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. 302.500.000. 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 usufructuando el servicio de alquiler...*".

Por Nota UOC Nº 104/2019 de fecha 30 de enero de 2019, la Unidad Operativa de Contrataciones solicitó disponibilidad presupuestaria a la Dirección Financiera.

En consecuencia, se emitió el **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 191/2019** de fecha 07 de febrero de 2019, a fin de cubrir las necesidades financieras para la segunda renovación del contrato de locación.

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***".

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
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Lic. Fátima Jaufrán 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 segunda renovación del **Contrato N° 29/2015** suscrito con el señor **CARLOS RAMON CABRERA**, para el alquiler del local destinado para la "**SEDE DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE POZO COLORADO",** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 3.482.000 (guaraníes tres millones cuatrocientos ochenta y dos mil), totalizando el importe de G. 83.568.000 (guaraníes ochenta y tres millones quinientos sesenta y ocho mil) IVA y Expensas Incluidas, 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.

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
12 FEB. 2019
Recibí: CARLOS PRIETO C.
Aclaración: C.A.J. Hora: 11:40

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