CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Compromiso con la gente

Asunción, 15 de febrero de 2018

DICTAMEN UOC Nº 35/18

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

Ref.: Segunda Rerovación del **Contrato N° 77/2014 suscrito con el Sr. JOSE ALBERTO RODRIGUEZ FANDOS – 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 77/2014** suscrito con el Sr. **JOSE ALBERTO RODRIGUEZ FANDOS**, 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 N° 267.110,** 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 de la Corte Suprema de Justicia 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 N° 267.110**

En consecuencia se suscribió el **Contrato Nº 77/2014** de fecha 03 de junio 2014, con el Sr. **JOSE ALBERTO RODRIGUEZ FANDOS.,** para el alquiler del local destinado para la "**DIRECCIÒN DE DERECHOS HUMANOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"**, con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, a partir del 02 de marzo de 2014 hasta el 02 de marzo de 2016. Con un costo mensual de G. 20.000.000 (guaraníes veinte millones), totalizando G. 480.000.000 (guaraníes cuatrocientos ochenta millones) IVA y Expensas incluidas.

Por Resolución de la Corte Suprema de Justicia Nº 5964 de fecha 01 de setiembre 2015, se autorizó la Primera Renovación del Contrato 77/2014 suscrito con el Sr. **JOSE ALBERTO RODRIGUEZ FANDO**, 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 N° 267.110.**

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

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

En consecuencia, se suscribió el Contrato de renovación N° 185/2015, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde 3 de marzo de 2016 hasta el 03 de marzo de 2018, Con un costo mensual de G. 20.000.000 (guaraníes veinte millones), totalizando G. 480.000.000 (guaraníes cuatrocientos ochenta millones) 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 03 de enero de 2018 manifestó su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 77/2014 en los siguientes términos: "*...a través de la presente oferta manifiesto mi conformidad con la renovación del contrato...*". Asimismo manifestó: "*... el precio de renovación del contrato sufrirà un incremento del 4.21%...*"

Que, por Nota NDA Nº 01/2018 de fecha 03 de enero de 2018 la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando Nº 12/18 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, solicitando la Segunda Renovación del Contrato Nº 77/14 suscrito con el Sr. **JOSE ALBERTO RODRIGUEZ FANDOS,** 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° 458/12, de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, conforme al Memorando Nº 12/18 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*
185/15	*03/03/16*	LOCAL PARA LA DIRECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS	*20.000.000*	*20.842.000*	*842.000*	*4,21%*

Datos Anexo estadístico Informe Económico BCP
-Índice de precio al Consumidor –Marzo 2016 = 178,0 (variable1
-índice de precios al Consumidor – Diciembre 2017= 185,5 (variable2)

Fórmula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{185{,}5 - 178{,}0}{178{,}0} \times 100 = 4.21\%$$

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 4.21% equivalente a G. 842.000 (guaraníes ochocientos cuarenta y dos mil) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de G. 842.000 (guaraníes ochocientos cuarenta y dos mil) se enmarca en lo estipulado en el Art. 46º de la Ley Nº 2051/03.

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 electrónico: [illegible]@pj.gov.py

En el mismo Memorándum, se indica en relación a **los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación** cuanto sigue: *"...existe la necesidad de seguir alquilando un local que albergue a la dirección de Derechos humanos de manera a que puedan seguir prestando servicios de justicia. Además el local propuesto reúne todas las condiciones necesarias para seguir operando de manera 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. 20.842.000 (guaraníes veinte millones ochocientos cuarenta y dos mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 500.208.000 (guaraníes quinientos millones doscientos 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 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 298m2 x 1.500.000 = G. 447.000.000, (guaraníes cuatrocientos cuarenta y siete millones) a lo que hay que sumarle el costo de la compra de un terreno en esa zona. **Costo total:** terreno + edificación = G. 947.000.000 (guaraníes novecientos cuarenta y siete 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..."*

Que, por Nota UOC Nº 17/2018 de fecha 04 de enero de 2018 la Unidad Operativa de Contrataciones solicitó disponibilidad presupuestaria a la Dirección Financiera.

Que, por Memorando D.P. Nº 68/2018 de fecha 06 de febrero de 2018 del Departamento de Presupuesto, menciona en su parte pertinente cuanto sigue: *"...El presente pedido de Renovación de contrato, ya se contempla en la columna de Compromisos/Reservas, por Gs. 208.420.000 en la línea presupuestaria 02-001-01-250-10..."*

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*

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

Lic. Liz Mima Irala C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

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 segunda renovación del Contrato Nº 77/14.

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° 77/2014** suscrito con el Sr. **JOSE ALBERTO RODRIGUEZ FANDOS**, para el alquiler del local destinado para el **DIRECCION DE DERECHOS HUMANOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 20.842.000 (guaraníes veinte millones ochocientos cuarenta y dos mil) IVA incluido, totalizando el importe de G. 500.208.000 (guaraníes quinientos millones doscientos ocho mil) 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
REPUBLICA DEL PARAGUAY
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Lic. Dia Fátima Profeta C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
15 FEB. 2018
Recibido por: .....
Aclaración: .....
Hora: 7:30
CARLOS PRIETO C.
C.A.J.