CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Asunción, 18 de setiembre de 2017

DICTAMEN UOC Nº 200/17

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° 57/2014 PAC Nº 106/2013 "Alquiler de inmuebles para Sedes de Juzgados de Paz, 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 57/2014** suscripto con la firma **CHINA INTERNACIONAL S.A** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PAC Nº 106/2013 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" - ID Nº 267.110** de conformidad a lo establecido en la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y la Resolución N° 458/12 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, 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, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA" - ID Nº 267.110**

En consecuencia, se suscribió el Contrato Nº 57/2014 con la firma **CHINA INTERNACIONAL S.A,** con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde 02 de enero de 2014 hasta el 02 de enero de 2016, por un monto total de G. 556.416.000 (guaraníes quinientos cincuenta y seis millones cuatrocientos dieciséis mil) expensas e IVA incluido.

Por Resolución CSJ Nº 6087 de fecha 20 de octubre de 2015 se autorizó la primera renovación del Contrato N° 57/2014.

En consecuencia, se suscribió el Contrato de renovación N° 188/2015, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde 03 de enero de 2016 hasta el 03 de enero de 2018, por un monto de total de G. 624.000.000 (guaraníes seiscientos veinte y cuatro millones) expensas e IVA incluido.

Ante el próximo vencimiento del Contrato, la Dirección Administrativa arbitró los mecanismos a fin de iniciar los trámites de renovación del contrato.

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

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

Por Nota D.A N° 175/2017 del Dirección del Registro de Automotores de fecha 08 de agosto de 2017 solicitó la conformidad de la segunda renovación del Contrato por parte de la firma **CHINA INTERNACIONAL S.A.**

Por Nota de fecha 18 de agosto de 2017, el locador **CHINA INTERNACIONAL S.A** manifestó su conformidad para la segunda renovación del **Contrato N° 57/2014**, en los siguientes términos: *"...venimos a confirmar nuestro interés en dicha renovación por el periodo mencionado de 24 meses. Así mismo, y conforme a la Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas" Articulo 63., venimos a expresas nuestra voluntad de reajustar el precio vigente de Gs. 26.000.000.-(Guaranies veinte y seis millones) a* ***Gs. 27.170.000.-(Guaranies veinte y siete millones ciento setenta mil)...*** *" (sic)*

Por Nota NDA Nº 561/2017 de fecha 28 de agosto de 2017, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones el Memorando N° 898/17 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos solicitando la Renovación del Contrato N° 188/2015 suscripto con la firma **CHINA INTERNACIONAL S.A.** anexando los respectivos informes y antecedentes.

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

Contrato N°	*Fecha de Contrato*	*Local*	*Precio Actual*	*Precio de Renovación*	*Diferencia de Precio*	*Aumento solicitado %*
188/15	*11/12/15*	*ARCHIVO DEL REGISTRO DEL AUTOMOTOR - CAPITAL*	*26.000.000*	*27.170.000*	*1.170.000*	*4.50%*

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: *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.*
Según las variables indicadas ad supra, corresponde a la fecha a un aumento de hasta el 4,7511 % equivalente a Gs. 1.235.294 (guaraníes un millón doscientos treinta y cinco mil doscientos noventa y cuatro) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de Gs. 1.170.000 (guaraníes un millón ciento setenta 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 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 188/2015,** en los siguientes términos: *"...ante la imposibilidad de albergar el Archivo Registral dentro de la misma Sede correspondiente a la Dirección del Registro del Automotores, debido a la falta de espacio físico y condiciones de infraestructura, se requiere volver a renovar el Contrato..."*

Lic. Lía Fátima Insfrán 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

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. 27.170.000 (guaraníes veintisiete millones ciento setenta mil)) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 652.080.000 (guaraníes seiscientos cincuenta y dos millones ochenta 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 para la sede en relación a la ubicación y dimensión ronda aproximadamente los Gs. 600.000.000 (guaraníes seiscientos 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 580m2 x 1.500.000 = Gs.870.000.000, 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. 1.470.000.000. 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 segunda renovación del Contrato N° 57/2014 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 N° 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 N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; específicamente, el artículo 46° 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 47° 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 períodos consecutivos***".

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

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

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 Acto Administrativo que autorice la segunda 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 segunda renovación del **Contrato N° 57/2014** suscrito con la firma **CHINA INTERNACIONAL S.A.** para el alquiler del local destinado para el **ARCHIVO DEL REGISTRO DEL AUTOMOTORES – CAPITAL**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de **G. 27.170.000 (GUARANIES VEINTISIETE MLLONES CIENTO SETENTA MIL** IVA incluido, totalizando un monto total de Contrato de **G. 652.080.000 (GUARANIES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL)** IVA incluido, de conformidad a lo establecido en el artículo 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 – REPÚBLICA DEL PARAGUAY – UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES – CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

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

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
18 SET. 2017
Recibido por:
Aclaración: CARLOS PRIETO C.
Hora: 12:40
C.A.J.

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