Asunción, 19 de marzo de 2018

DICTAMEN UOC Nº 53/18

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

Ref.: Renovación del Contrato N° 72/2016 **suscrito con** el Señor Julio César Ferreira González – **Locación** de Inmuebles PAC 09/2016 "**ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS, OFICINAS REGISTRALES Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CSJ – AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL – DETERMINADO E INDETERMINADO**" - ID Nº 308.289

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la renovación del **Contrato Nº 72/2016** suscrito con el **SEÑOR JULIO CÉSAR FERREIRA GONZÁLEZ**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE – PAC Nº 09/2016 - "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS, OFICINAS REGISTRALES Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CSJ – AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL – DETERMINADO E INDETERMINADO" - ID Nº 308.289**, 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 del Consejo de Administración Judicial de la Corte Suprema de Justicia Nº 147/16 de fecha 04 de julio de 2016, se adjudicó el llamado **"ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS, OFICINAS REGISTRALES Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CSJ – AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL – DETERMINADO E INDETERMINADO" - ID Nº 308.289**

En consecuencia se suscribió el **Contrato Nº 72/2016** de fecha 12 de setiembre de 2016, con el **Sr. Julio Cesar Ferreira González.,** para el alquiler del local destinado para la **SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE TRINIDAD.,** con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, a partir del 01 de octubre de 2016 hasta el 01 de octubre de 2018. Con un costo mensual de G. 12.000.000 (Guaraníes doce millones), totalizando la suma de G. 288.000.000 (Guaraníes doscientos ochenta y ocho millones) IVA incluido.

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

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.

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
...j.gov.py

El locador, propietario del inmueble por medio de la nota de fecha 01 de marzo de 2018 manifestó su conformidad para la renovación del Contrato N° 72/2016 en los siguientes términos: "*...a los efectos de manifestar mi CONSENTIMIENTO para la renovación del contrato por el término de 24 (veinticuatro) meses. Así también solicito el incremento del monto de GS.12.312.000...*"

Por Nota NDA Nº 111/2018 de fecha 09 de marzo de 2018 la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando OGVEC Nº 330/18 de fecha 09 de marzo de 2018 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, solicitando la Renovación del Contrato Nº 72/2016 suscrito con el **SR. JULIO CESAR FERREIRA GONZÁLEZ**, por el cual realizó el cálculo del Precio a ser Reajustado y los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación.

Conforme al Memorando Nº 330/18 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
72/2016	01/10/16	JUZGADO DE PAZ DE TRINIDAD	12.000.000	12.312.000	312.000	2,6%

Datos Anexo estadístico Informe Económico BCP
-Índice de precio al Consumidor –Octubre 2016 = 97,6 (variable 1)
-índice de precios al Consumidor – Febrero 2018= 100,4 (variable 2)

Fórmula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{100,4 - 97,6}{97,6} \times 100 = 2,8688\ \%$$

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 2,8688 % equivalente a G. 344.256 (guaraníes trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos cincuenta y seis) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de G. 312.000 (guaraníes trescientos doce mil) se enmarca en lo estipulado en el Art. 46º de la Ley Nº 2051/03.

En el mismo Memorándum, se indica en relación a **los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación** cuanto sigue: "*...El Juzgado de Paz de Trinidad ha registrado un crecimiento importante en los últimos años. Dicha situación trae aparejada la urgente necesidad de contar con las necesidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de cada función...*"

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. 12.312.000*

Abg. Juan Ángel Gonzalez
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

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

(guaraníes doce millones trescientos doce mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 295.488.000 (guaraníes doscientos noventa y cinco millones cuatrocientos ochenta 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 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 230m2 x 1.500.000 = G. 345.000.000, a lo que hay que sumarle el costo de la compra de un terreno en esa zona y el costo de la obra exterior, estacionamiento, jardinería, parque infantil, pérgolas, banquetas, muralla, equipamiento y mobiliario, etc. **Costo total:** terreno + edificación = G. 845.000.000 (guaraníes ochocientos cuarenta y cinco 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 construccion 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..."*

Se ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 442/2018 de fecha 27 de febrero de 2018, a fin de certificar la disponibilidad de fondos suficientes para cubrir los compromisos a ser asumidos en el marco de la presente contratación.

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 del 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 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 renovación del **Contrato N° 72/2016** suscrito con el **SR. JULIO CESAR FERREIRA GONZALEZ**, para el alquiler del local destinado para la **SEDE DEL JUZGADO DE PAZ**

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.

DE TRINIDAD por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 12.312.000 (guaraníes doce millones trescientos doce mil) IVA incluido, totalizando el importe de G.295.488.000 (guaraníes doscientos noventa y cinco millones cuatrocientos ochenta y ocho) 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
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
19 MAR 2018
Recibido por: CARLOS PRIETO C.
Aclaración: C.A.J. Hora: 8:00