Asunción, 31 de mayo de 2019.

DICTAMEN UOC Nº 61/19

Señor
Prof. Dr. **EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN**, Presidente.
Consejo de Administración Judicial.
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Primera Renovación del **Contrato N° 35/2017** suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO – LC DETERMINADO/INDETERMINADO PAC Nº 04/2017 - "ALQUILER DE IMNMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J. – AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL"- ID Nº 327.438.-**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la primera renovación del **Contrato Nº 35/2017,** suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PAC Nº 04/2017 "ALQUILER DE IMNMUEBLES PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J. – AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL"- ID Nº 327.438,** 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 del Consejo de Administración Judicial de la Corte Suprema de Justicia Nº 116 de fecha 14 de junio de 2017, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES – PAC Nº 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLES DETERMINADO/INDETERMINADO PARA OFICINAS JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA C.S.J. – AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL"- ID Nº 327.438.**

En consecuencia, se suscribió el **Contrato Nº 35/2017** de fecha 01 de julio 2017, con el señor **TEODORO ALFONSO,** para el alquiler del local destinado para la "**SEDE PARA DESPACHOS DE MAGISTRADOS, SECRETARÍAS Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES",** con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, contados a partir del 01 de julio de 2017 hasta el 01 de julio de 2019. Con un costo mensual de G. 37.460.000 (guaraníes treinta y siete millones cuatrocientos sesenta mil), totalizando G. 899.040.000 (guaraníes ochocientos noventa y nueve millones cuarenta mil) IVA incluido.

Ante el próximo vencimiento del Contrato, la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes arbitró los mecanismos a fin de iniciar los trámites de la presente renovación del Contrato.

El locador, propietario del inmueble por medio de nota de fecha 02 de mayo de 2019, manifestó su conformidad para la primera renovación del Contrato N° 35/2017 en los siguientes términos: *"...a los efectos de expresar mi conformidad para la renovación del alquiler de las 28 oficinas cuyo contrato vence el 01 de julio de 2019, las mismas estarán sujetas a una variación total de Gs. 1.125.000 sobre el precio de 37.460.000 que se abona mensualmente en concepto de alquiler..." (Sic).*

La Circunscripción Judicial de Presiente Hayes remitió la Nota PCJPH Nº 88/2019 de fecha 02 de mayo de 2019 a la Dirección General de Administración y Finanzas, solicitando la Primera Renovación del Contrato Nº 35/2017

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

Leticia Llamas O.
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO,** adjuntando la Ficha de Renovación, la cual contempla 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.

La Ficha de Renovación refrendado por el Administrador de la Circunscripción Judicial de Presiente Hayes expresa cuanto sigue:

Contrato N°	*Fecha de firma de Contrato*	*Fecha de Fin de Vigencia*	*Locador*	*Precio Actual*	*Precio de Renovación*	*Diferencia de Precio*	*Aumento solicitado %*
35/17	*01/07/17*	*01/07/19*	*Teodoro Alfonso*	*37.460.000*	*38.585.000*	*1.125.000*	*3%*

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

-Índice de precios al Consumidor – Junio 2017 = 99,7 (variable1)
-Índice de precios al Consumidor – Marzo 2019= 102,8 (variable2)

Formula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{102,8 - 99,8}{99,8} \times 100 = 3,01\%$$

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 3,01% equivalente a Gs. 1.126.052 (guaraníes un millón ciento veintiséis mil cincuenta y dos) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de Gs. 1.125.000 (guaraníes un millón ciento veinticinco mil) se enmarca en lo estipulado en el Artículo 46° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

En la misma Ficha, se indica **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 esté al alcance de todos. Por tanto permanece la necesidad de seguir contando con sede de juzgados en la zona, sobre todo atendiendo a la masiva concurrencia. La Circunscripción Judicial de Presidente Rutheford B. Hayes ha registrado un incremento exponencial en relación a los Juzgados y Áreas Administrativas creados por la Corte Suprema de Justicia, lo que trae aparejada la urgente necesidad de contar con las comodidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de cada función, es decir, deben contar con un espacio adecuado, mobiliario y equipamiento básico y de esta manera optimizar la atención a los usuarios del servicio de justicia prestado por estas dependencias...*".

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. 38.585.000 (guaraníes treinta y ocho millones quinientos ochenta y cinco mil) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 926.040.000 (guaraníes novecientos veintiséis millones cuarenta 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 700.000.000 Gs. **LA CONSTRUCCIÓN:** teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de 1.700.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 300m2 x 2.000.000= Gs. 600.000.000, a lo que hay 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. 1.300.000.000. Se debe tener en cuenta el*

Leticia Llamas C.
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

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…".*

La Unidad Operativa de Contrataciones, a través de la Nota UOC Nº 638/2019 de fecha 17 de mayo de 2019 solicitó a la Dirección Administrativa el aval correspondiente a la Renovación del Contrato Nº 35/2017 solicitado por el Presidente de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes, a fin de continuar con el proceso hasta la aprobación de la Máxima Autoridad. Dicha Nota fue reiterada por la Nota UOC Nº 673/2019 de fecha 24 de mayo de 2019.

Por Nota NDA Nº 494/2019 de fecha 24 de mayo de 2019, recepcionada por esta Unidad Operativa de Contrataciones en fecha 27 de mayo de 2019; la Dirección Administrativa menciona: "*…Conforme lo manifiesta el Presidente de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes, el local usufructuado como sede de la citada Circunscripción, es el único edificio en la zona que cuenta con capacidad para albergar en un solo lugar todas las oficinas correspondientes a los Tribunales, Juzgados y del área Administrativa de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes;* ***motivo por el cual ésta Dirección, encuentra viable proseguir con los trámites de renovación del Contrato mencionado, el cual fuera realizado según nota PCJPH Nº 88/19****…*"

Cabe mencionar que luego de una inspección in situ por parte de la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos, la misma eleva un informe de Inspección del Sistema de Prevención y Protección contra incendios del local objeto de la presente renovación, remitido a la Dirección Administrativa por Nota DSAI Nº 185/19 de fecha 12 de abril de 2019. En dicho informe se observa las recomendaciones de la Dirección para la adecuación del edificio.

La Dirección Administrativa por medio de la Nota NDA Nº 426/2019 de fecha 30 de abril de 2019, remite a la Circunscripción de Presidente Hayes, el informe con los antecedentes del relevamiento solicitando emplazar al propietario del inmueble a adecuar el edificio conforme a las recomendaciones de la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos; o en caso de no adecuarse el Edificio, insta a iniciar la búsqueda de otro local.

En tanto, esta Unidad Operativa de Contrataciones a través de la Nota UOC Nº 690/2019 de fecha 28 de mayo de 2019 solicita por intermedio de la Dirección Administrativa, al ámbito solicitante un informe acerca del cumplimiento o no del Edificio a las recomendaciones señaladas por la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos.

Por Nota NDA Nº 512/2019 de fecha 29 de mayo de 2019, la Dirección Administrativa remite nota PCJPH Nº 109/2019 de fecha 28 de mayo de 2019, por la cual la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes manifiesta: "*…Esta Presidencia realizó las gestiones correspondientes con el propietario del mencionado edificio, confirmando el mismo que el inicio de los trabajos indicados y solicitados en los informes adjuntos a su nota 426/2019, inician el 29 de mayo con un plazo de entrega del trabajo en fecha 01 de junio del corriente año y de esa forma cumplir las normas establecidas correspondientes…*"

Se emitió el **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 1013/2019** de fecha 30 de abril de 2019, a fin de cubrir las necesidades financieras para la primera renovación del contrato de locación.

Leticia Llamas O.
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

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

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. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes y del Acto Administrativo que lo aprueba, así como la suscripción del contrato, deben realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente...*".

Por lo expuesto precedentemente la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones eleva el presente dictamen para conocimiento y consideración de la Máxima Autoridad correspondiente a la renovación del **Contrato N° 35/2017** suscrito con el señor **TEODORO ALFONSO**, para el alquiler del local destinado para la "**SEDE PARA DESPACHOS DE MAGISTRADOS, SECRETARÍAS Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES",** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 38.585.000 (guaraníes treinta y ocho millones quinientos ochenta y cinco mil), totalizando el importe de G. 926.040.000 (guaraníes novecientos veintiséis millones cuarenta 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.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Señor Oscar E. Sanabria P.
Encargado de Despacho – UOC
Por Resolución CSJ Nº 397

Leticia Llamas C
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
31 MAYO 2018
Recibida por: .....
Aclaración: CARLOS PRIETO C. C.A.J.

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