Asunción, 13 de octubre de 2017

DICTAMEN UOC Nº 242/17

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° 78/2014 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 78/2014** suscripto con el Señor **JAIME LAUFER** 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 78/2014 con el Señor **JAIME LAUFER,** 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. 360.000.000 (guaraníes trescientos sesenta millones) expensas e IVA incluido.

Por Resolución CSJ Nº 5.984 de fecha 08 de setiembre de 2015 se autorizó la primera renovación del Contrato N° 78/2014.

En consecuencia, se suscribió el Contrato de renovación N° 210/2015, 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. 396.000.000 (guaraníes trescientos noventa y seis 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.

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
Correo electrónico: contrataciones@pj.gov.py

Por Nota de fecha 29 de setiembre de 2017, el locador **JAIME LAUFER** manifestó su conformidad para la segunda renovación del **Contrato N° 78/2014**, en los siguientes términos: "... *que mi parte está de acuerdo en renovar el contrato de arrendamiento N° 210 suscrito el 29/12/15 y así seguir alquilando a la Corte Suprema de Justicia el inmueble de mi propiedad individualizado más arriba, por un plazo de 24 meses, pero con un incremento mensual del 4,5%, es decir, a un precio de alquiler mensual de Gs. 17.245.500 (Guaraníes diez y siete millones doscientos cuarenta y dos mil quinientos), IVA incluido".(sic)*

Por Nota NDA Nº 656/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones el Memorando N° 1048/2017 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos solicitando la Renovación del Contrato N° 210/2015 suscripto con el Señor **JAIME LAUFER**, 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 %
210/15	29/12/15	OFICINA DE ARCHIVO O IMPRENTA DEL PODER JUDICIAL	16.500.000	17.242.500	742.500	4,5%

Datos Anexo Estadístico Informe Económico BCP
Índice de precios al Consumidor – Enero 2016 = 176,8 (variable 1) (entro en vigencia desde 01/01/16)
Índice de precios al Consumidor – Julio 2017 = 185,2 (variable 2)
Formula

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{185,2 - 176,8}{176,8} \times 100 = 4,75\ \%$$

***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. 783.750 (guaraníes setecientos ochenta y tres mil setecientos cincuenta) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de Gs. 742.500 (guaraníes setecientos cuarenta y dos mil quinientos) 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 210/2015,** en los siguientes términos: "*...exige la necesidad seguir alquilando un local que albergue a la Oficina de Archivo manera a que puedan seguir prestando servicios de justicia. Además el local propuesto reúne todas las condiciones necesarias para seguir operando de manera satisfactoria...*"

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. 17.242.500 (guaraníes diecisiete millones doscientos cuarenta y dos mil quinientos) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 413.820.000 (guaraníes cuatrocientos trece millones ochocientos veinte mil) en un lapso de 24 meses...*".

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

Lic. Dª. 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

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. 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 1.500.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 77.30m2 x 1.500.000 = Gs.115.950.000.-, 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. 615.950.000.-. 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: para analizar la relación costo beneficio del local de referencia debe actualmente con un terreno disponible, sin embargo adquirir una propiedad ya sea en donación o con recursos de la institución, y la correspondiente construcción demandaría varios años para que se vea plasmada...". (Sic)*

Por Memorando D.P. N° 2915 de fecha 11 de octubre de 2017 el Departamento de Presupuesto informo en relación a la Disponibilidad Presupuestaria para la segunda renovación del Contrato N° 78/2014 cuanto sigue: *"...En cuanto a la disponibilidad presupuestaria, se cumple en informar que le presente PAC, se encuentra previsto en los fondos solicitados en el Anteproyecto 2018, aprobado por Resolución CSJ Nº 6868 de fecha 29 de agosto del cte. año, presentado para su estudio y aprobación ante el Congreso Nacional por NP Nº 139..."*

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 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 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...".*

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 424160
Fax: 595 21 424572
Correo electrónico: contrataciones@pj.gov.py

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° 78/2014** suscrito con el Señor **JAIME LAUFER** para el alquiler del local destinado para la **OFICINA DE ARCHIVO O IMPRENTA DEL PODER JUDICIAL**, por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de **G. 17.242.500 (GUARANIES DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS)** IVA incluido, totalizando un monto total de Contrato de **G. 413.820.000 (GUARANIES CUATROCIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL)** IVA incluido, de conformidad a lo establecido en el artículo 46 y 47 de la Ley N° 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. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION JUDICIAL
16 OCT. 2017
Recibido por:
Aclaración: CARLOS PRIETO C.
Hora: 17:40
C.A.J.

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