UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Asunción, 24 de octubre de 2017.-

DICTAMEN UOC Nº 256/17

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° 101/2013 suscrito con la firma J y S S.R.L. – LC – PAC Nº 49/2013 - "ALQUILER PARA DEPOSITO DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"- ID N° 256.699.-**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la renovación del **Contrato Nº 101/2013** suscrito con la firma **J y S S.R.L.**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES – PAC Nº 49/2013 - "ALQUILER PARA DEPOSITO DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"- ID N° 256.699,** 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 4715 de fecha 01 de octubre de 2013, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES – PAC Nº 49/2013 - "ALQUILER PARA DEPOSITO DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"- ID N° 256.699.**

Que, en consecuencia se suscribió el **Contrato Nº 101/2013** de fecha 19 de noviembre de 2013, con la firma **J y S S.R.L.**, para el alquiler del local destinado para el "**DEPÓSITO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**", con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, a partir del 19 de noviembre de 2013, hasta el 19 de noviembre de 2015. Con un costo mensual de G. 18.000.000 (guaraníes dieciocho millones), totalizando G. 432.000.000 (guaraníes cuatrocientos treinta y dos millones) IVA y Expensas incluidas.

Que, por Resolución de la Corte Suprema de Justicia Nº 5945 de fecha 25 de agosto de 2015, se autorizo la Primera Renovación del Contrato 101/2013 suscrito con la firma **J y S S.R.L.**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES – PAC Nº 49/2013 - "ALQUILER PARA DEPOSITO DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"- ID N° 256.699.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato de renovación N° 138/2015, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde 20 de noviembre de 2015 hasta el 20 de noviembre de 2017, Con un costo mensual de G. 18.000.000 (guaraníes dieciocho millones), totalizando G. 432.000.000 (guaraníes cuatrocientos treinta y dos millones) IVA y Expensas incluidas.

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

Felipe R. Delfino G.
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

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 16 de agosto de 2017 manifestó su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 101/2013 en los siguientes términos: *"...manifestar mi conformidad para la renovación de dicho Contrato durante de 24 (veinticuatro) meses.*

Por Memorando MDA Nº 1082/2017 de fecha 31 de agosto de 2017 de la Dirección Administrativa, remitió la Nota DGRP Nº 1506/2017 de fecha 30 de agosto de 2017 de la Dirección General de los Registros Públicos a la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, en el cual expresa cuanto sigue: *"Considerando el vencimiento de la renovación del contrato suscrito en fecha 10 de setiembre del 2015, entre la Corte Suprema de Justicia y el Locador "J y S S.R.L." representada por el señor Jorge Alejandro Benítez Ojeda, se solicita la renovación de la vigencia contractual por un periodo de 24 (veinticuatro) meses; en las mismas condiciones acordadas en el contrato original; a excepción del precio de locación que se fija en la suma mensual de G. 19.000.000 (guaraníes diecinueve millones) IVA y Expensas incluidas. Asimismo, dicho pedido se fundamenta en la necesidad de seguir contando con la disponibilidad de ese lugar, debido al constante crecimiento de la D.G.R.P. y que no cuenta con espacio físico suficiente para el resguardo del gran volumen de documentos y cantidad de bienes. Además, cabe mencionar, que el inmueble satisface plenamente los requerimientos de la Institución principalmente en cuantos a la seguridad del local, dimensión acorde a las necesidades actuales y ubicación sumamente cercana al edificio sede".*

Que, por Nota NDA Nº 590/2017 de fecha 06 de setiembre de 2017 de la Dirección Administrativa, remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando Nº 929/17 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, solicitando la Segunda Renovación del Contrato Nº 101/2013 suscrito con la firma **J y S S.R.L.**, 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 929/17 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*
101/2013 Primera Renovación por Contrato Nº *138/2015*	*10/09/15*	"DEPÓSITO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS"	*18.000.000*	*19.000.000*	*1.000.000*	*5,55%*

"Lo subrayado es nuestro"

Datos Anexo estadístico Informe Económico BCP
-Índice de precio al Consumidor – Nov. 2015 = 175,0 (variable1) (entro en vigencia desde 20/11/15)
-índice de precios al Consumidor – Julio 2017= 185,2 (variable2)

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

Felipe R. Delfino G.
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

Fórmula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{185,2 - 175,0}{175,0} \times 100 = 5,8286\ \%$$

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 5,8286% equivalente a G. 1.049.143 (guaraníes un millón cuarenta y nueve mil ciento cuarenta y tres) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de G. 1.000.000 (guaraníes un millón) se enmarca en lo estipulado en el Art. 46° de la Ley N° 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: persiste la necesidad de seguir contando con el local alquilado considerando que la Sede Central de la DGRP no cuenta con un espacio físico suficiente destinado al archivo de las documentaciones y los bienes de uso.

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. 19.000.000 (guaraníes diecinueve millones) IVA incluido, totalizando el importe de G. 456.000.000 (guaraníes cuatrocientos cincuenta y seis millones) 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 742m2 x 1.500.000 = G. 1.113.000.000, (guaraníes mil ciento trece millones) a lo que hay que sumarle el costo de la compra de un terreno en esa zona. **Costo total:** terreno + edificación = G. 1.613.000.000 (guaraníes mil seiscientos trece 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:** el pedido de renovación se fundamenta en la necesidad de seguir contando con la disponibilidad de dicho lugar, debido al constante crecimiento de la Dirección General de los Registros Públicos, considerando además que en la sede central no se cuenta con espacio físico suficiente para el reguardo del gran volumen de documentos y cantidad de bienes. Además cabe mencionar que el inmueble satisface plenamente los requerimientos de la institución, principalmente en cuanto a la seguridad del local, dimensión acorde a las necesidades actuales y ubicación sumamente cercana al edificio sede.

Que, por Nota UOC N° 1792/2017 de fecha 07 de setiembre de 2017 la Unidad Operativa de Contrataciones solicitó disponibilidad presupuestaria a la Dirección Financiera.

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

Felipe R. Delfino G.
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

Que, por Memorando D.P. Nº 2629/2017 de fecha 13 de setiembre de 2017 del Departamento de Presupuesto, menciona en su parte pertinente cuanto sigue: *"...al respecto, se cumple en informar que el 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 por su estudio ante el Congreso Nacional por N.P. Nº 139, por un monto total de G. 216.000.000 (Guaraníes doscientos dieciséis millones), siendo el monto mensual estipulado para el pago de alquiler G. 18.000.000 (guaraníes dieciocho millones).*

Que, por Nota UOC Nº 1845/2017 de fecha 13 de setiembre de 2017, de la Unidad Operativa de Contrataciones remitió a la Dirección Administrativa, manifestó en su parte pertinente cuanto sigue: *"...manifestarles que para las correspondientes renovaciones contractuales es necesario contar con la efectiva disponibilidad presupuestaria..."*.

Por Nota NDA Nº 687/2017 de fecha 12 de octubre de 2017 la Dirección Administrativa, remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones el Memorándum Nº 1095/2017 de fecha 12 de octubre de 2017 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos por el cual manifestó cuanto sigue: *"...informar que a la fecha se encuentra en proceso de aprobación el pedido de transferencia de crédito por el Ministerio de Hacienda, en el cual se encuentra el requerimiento para el pago en concepto de Alquiler a la Empresa J&S SRL correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre del cte. Año, solicitado por Memorando N" 993/17 de esta dependencia..."*.

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***".

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...*".

Que, se ha emitido el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 1452/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, a fin de certificar la disponibilidad de fondos suficientes para cubrir los compromisos correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre del 2017, a ser asumidos en el marco de la presente contratación.

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

Felipe R. Delfino G.
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

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°101/2013** suscrito con la firma **J y S S.R.L.**, para el alquiler del local destinado para el "**DEPÓSITO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**", por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, por un monto mensual de G. 19.000.000 (guaraníes diecinueve millones) IVA incluido, totalizando el importe de G. 456.000.000 (guaraníes cuatrocientos cincuenta y seis millones) 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 Contrataciones y Garantías - U.O.C.

Felipe Delfino
Encargado de Despacho
Res. CSJ Nº 2141/2017

Felipe R. Delfino G.
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

CORTE SU...
CONSEJO DE ADM...

24 OCT 2017

Recibido por: CARLOS PRIETO C.
Aclaración: C.A.J. Hora: 10:45

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