CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Asuncion, 04 de octubre de 2019

DICTAMEN UOC Nº 178/19

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

Ref.: Segunda Renovación del **Contrato N° 06/2016** suscrito con la Sra **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO - LOCACIÓN DE INMUEBLE PAC N° 61/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J. - AD REFERÉNDUM" ID N° 292.803.**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la segunda renovación del **Contrato Nº 06/2016** suscrito con el Sra **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO**, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE PAC N° 61/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J. - AD REFERÉNDUM" ID N° 292.803,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Publicas", y la Resolución N° 1494/18 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Que, por Resolución de la Corte Suprema de Justicia Nº 6213 de fecha 22 de diciembre de 2015, se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE PAC N° 61/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J. - AD REFERÉNDUM" ID N° 292.803.**

En consecuencia se suscribió el **Contrato Nº 06/2016** de fecha 29 de diciembre de 2015, con la Sra **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO,** para el alquiler del local destinado para la **SEDE DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES** con una vigencia de **24 (veinticuatro) meses**, a partir del 02 de enero de 2016 hasta el 02 de enero de 2018, con un costo mensual de G. **15.000.000 (GUARANÍES QUINCE MILLONES**), totalizando **G. 360.000.000 (GUARANÍES TRESCIENTOS SESENTA MILLONES)** IVA incluido.

Por Resolución C.A.J N° 296 de fecha 28 de setiembre de 2017, se autorizó la Primera Renovación del Contrato N° 06/2016 suscrito con la Sra **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO,** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLE PAC N° 61/2015 "ALQUILER DE INMUEBLES PARA SEDES DE JUZGADOS DE PAZ, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES DE LA C.S.J. - AD REFERÉNDUM" ID N° 292.803.**

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

En consecuencia, se suscribió la primera renovación del Contrato N° 06/2016, con una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados desde 03 de enero de 2018 hasta el 03 de enero de 2020, Con un costo mensual de **G. 15.712.500 (GUARANÍES QUINCE MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS)**, totalizando **G. 377.100.000 (GUARANÍES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CIEN MIL)** IVA incluido.

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 02 de julio de 2019 manifestó su conformidad para la segunda renovación del Contrato N° 06/2016 en los siguientes términos: "*...Al respecto manifiesto mi voluntad de renovar el contrato por el término de 24 meses y solicito que el precio del alquiler se reajuste a diez y seis millones doscientos setenta y ocho mil ciento cincuenta guaraníes...*".

Por Nota NDA Nº 1021/2019 de fecha 09 de setiembre de 2019 la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones, el Memorando OGVEC N° 1245/19 de la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos, solicitando la Segunda Renovación del Contrato Nº 06/2016 suscrito con la Sra **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO,** 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° 1494/18, de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Conforme al Memorando OGVEC N° 1245/19, la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos expresó cuanto sigue: "*...se expone el Cálculo del Precio Reajustado*:

Contrato N°	***Fecha de firma de Contrato***	***Fecha de Fin de Vigencia de Contrato***	***Locador***	***Precio Actual***	***Precio de Renovación***	***Diferencia de Precio***	***Aumento solicitado %***
32/18	*26/03/2018*	*03/01/2020*	*Nidia Lorena Cabrera*	*15.712.500*	*16.278.150*	*565.650*	*3.6%*

Contrato Inicial: se suscribió el Contrato N° 6/15 con vencimiento de vigencia 02/01/2018.

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

-Índice de precios al Consumidor – Enero 2018 = 100,1 (variable 1) (entro en vigencia desde 03/01/18)
-índice de precios al Consumidor – Agosto 2019= 104,6 (variable2)

Fórmula:

$$\frac{IA - IN}{IN} \times 100 = \frac{104{,}6 - 100{,}1}{100{,}1} \times 100 = 4{,}49\ \%$$

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 4,49% equivalente a Gs. 706.356 (guaraníes setecientos seis mil trescientos cincuenta y seis) sobre el valor mensual actual del alquiler. Por tanto, el aumento solicitado de Gs. 565.650 (guaraníes quinientos sesenta y cinco mil seiscientos cincuenta) se enmarca en lo estipulado en el Artículo 46° de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

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

Lic. Liz Fátima Ynsfrán 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

En el mismo Memorándum, se indica en relación a **los fundamentos de la necesidad de efectuar la renovación de la locación** cuanto sigue: *"...La Circunscripción Judicial de Presidente Rutherford B. Hayes ha registrado un crecimiento exponencial en los últimos 5 años con la habilitación de un Tribunal de Apelaciones, 14 Juzgados de Primera Instancia, área administrativa y de apoyo jurisdiccional, creados por la Corte Suprema de Justicia. Los mismos traen aparejada la urgente necesidad de contar con las comodidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de cada función (...) Todo esto teniendo en cuenta que en el edificio de mayor tamaño ya se encuentran ocupadas todas las oficinas y que por dicho motivo es necesaria la renovación del Contrato ya que en el mismo se encuentran funcionando tres Juzgados de Primera Instancia Penales y de la Adolescencia..."*

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. 16.278.150 (guaraníes dieciséis millones doscientos setenta y ocho mil ciento cincuenta) IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 390.675.600 (guaraníes trescientos noventa millones seiscientos setenta y cinco mil seiscientos) 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 Gs. 400.000.000 (guaraníes cuatrocientos millones) **LA CONSTRUCCIÓN:** Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de 2.000.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 195m2 x 2.000.000 = Gs 390.000.000 a lo que hay que sumarte 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 mobilario, etc.. **Costo total:** terreno + edificación = Gs. 790.000.000. 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. **JUSTIFICACIÓN:** para analizar la relación costo-beneficio debe tomarse en cuenta que la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes cuenta actualmente con un terreno recientemente donado por la Municipalidad de Villa Hayes, el cual se encuentra en proceso de transferencia a favor de la Corte Suprema de Justicia, sin embargo aún no se cuenta con el presupuesto necesario para la construcción del Palacio de Justicia Local. Que al culminar el proceso de Transferencia, la obtención de presupuesto, planificación y su construcción tardaría unos 4 años aproximadamente para que se pueda contar con un Palacio de Justicia edificado y propio, lo que de ser así demandaría la suma de aproximadamente Gs. 50.000 millones, tomando en cuenta el modelo de los edificios de las otras Circunscripciones Judiciales...".*

Por Nota UOC Nº 1404/2019 de fecha 10 de setiembre de 2019 la Unidad Operativa de Contrataciones solicitó disponibilidad presupuestaria a la Dirección Financiera.

Por Memorando D.P. Nº 1561/2018 de fecha 12 de setiembre de 2019 del Departamento de Presupuesto, menciona en su parte pertinente cuanto sigue: *"...Con respecto a la viabilidad presupuestaria correspondiente a la propuesta de renovación de contrato se cumple en informar que, el Monto mensual del Ejercicio establecido en el Anteproyecto Presupuesto 2020, para el llamado en cuestión asciende a G. 15.712.500.- por un plazo de 12 (doce) meses, totalizando la suma de G. 188.550.000.- (Guaraníes ciento ochenta y ocho millones quinientos cincuenta mil),*

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

según el Requerimiento Presupuestario para los Gastos en materia de Bienes, Servicios e Inversión de la Administración Central para el Ejercicio Fiscal 2020, recibido por N.D.A N° 838/2019 de fecha 7 de agosto de 2019…".

Por Nota UOC N° 1482/2019 de fecha 20 de septiembre de 2019, la Unidad Operativa de Contrataciones solicitó a la Dirección Financiera un informe aclaratorio respecto a las previsiones efectuadas a fin de cubrir las variaciones de precios conforme a los requerimientos remitidos por la administración del contrato.

En respuesta, por Memorando D.P. N° 1646/2019 de fecha 30 de septiembre de 2019, el Departamento de Presupuesto informó: *"se cumple en informar que las variaciones de precios que pudieran existir en los llamados requeridos se encuentran cubiertas en el Proyecto de Presupuesto 2020, conforme las previsiones de los montos totales expuestos".*

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° 1494/18: "*…Los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Articulo 46 y 47 de la Ley N° 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…".*

Así mismo, el **Art. N° 334** del Decreto N° 1145/2019, establece en su segundo párrafo cuanto sigue: "*Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el Acto Administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda".* Por tanto, el Acto Administrativo que autorice la segunda renovación del **Contrato N° 06/2016** será emitido en el Ejercicio Fiscal 2019 y la formalización de la segunda renovación del citado contrato se realizará una vez se cuente con el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestaria correspondiente al Ejercicio Fiscal 2020.

Cabe indicar que el presente expediente es remitido a la fecha, atendiendo que el Acto Administrativo que autorice la 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"

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

Lic. Lic. 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 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° 06/2016** suscrito con la Sra. **NIDIA LORENA CABRERA ZARACHO** para el alquiler del local destinado para la **SEDE DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el **04 de enero de 2020** hasta el **04 de enero de 2022**, por un monto mensual de **G. 16.278.150 (guaraníes dieciséis millones doscientos setenta y ocho mil ciento cincuenta)**, totalizando el importe de **G. 390.675.600 (guaraníes trescientos noventa millones seiscientos setenta y cinco mil seiscientos)** 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
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
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 ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
04 OCT. 2019
Recibido por: CARLOS PRIETO C.
Aclaración: C.A.J. Hora: 7:40

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