DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 435/2021

Asunción, 9 de noviembre de 2021

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ANDE Nº 88/2020

"OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE VILLA HAYES – PRESIDENTE HAYES"

CONTRATO Nº 7985/2020 – ID 375416

REAJUSTE DE PRECIO N° 1

La Dirección de Contrataciones Públicas, en carácter de Unidad Operativa de Contratación (UOC), conforme al Art. 7º Funciones del Decreto N° 2992/19, que Reglamenta la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", y basándose en la Nota del Sr. Luis Marín Aguiar, registrada en ANDE - Mesa de Entrada como Expediente SG/DSME/8495/2021 en fecha 12 de julio de 2021, por la cual solicita el Reajuste de Precio por variación del IPC del Costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros publicado por el Banco Central del Paraguay, del Contrato de la Locación de Inmueble Determinado ANDE Nº 88/2020 - Contrato N° 7985/2020, que cuenta con la aprobación de la Dirección de Servicios Administrativos; emite el siguiente parecer:

En base al informe elaborado por la Unidad Administradora del Contrato, el Departamento de Administración de Propiedades, en la cual manifiesta que corresponde el pago de los reajustes en consideración a la variación del:

- ✓ **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** del Costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay, correspondiente a Junio/2021 (108,2) mes anterior al término del primer año de vigencia, con relación a Junio/2020 (106,6) mes anterior al inicio de vigencia del Contrato.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Locación de Inmueble corresponde el pago de reajuste de precio solicitado de acuerdo a lo descripto en la **Cláusula Quinta,** que dice: "*Al término del primer y segundo año de vigencia del Contrato y a solicitud del LOCADOR, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del Índice de Precios del Costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del Contrato vigente, conforme el Artículo 46 de la Ley N° 2051/2003*".

Que, el informe del Dpto. de Estudios Económicos, Financieros y Bancarios de fecha 4 de agosto de 2021, arroja como resultado el monto total de reajuste de ₲ 2.160.000 (guaraníes dos millones ciento sesenta mil), teniendo en cuenta el 1,50% de variación acumulada del IPC, conforme a la siguiente fórmula:

$$Cr = C\,(1 + Vi/100)$$

Referencia:
Cr: Canon reajustado.
C: Canon actual.
Vi: Variación Anual del Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros, publicado en el Banco Central del Paraguay.

Av. España N° 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2121 – Fax. 211 781 - E-mail: www.ande.gov.py

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 435/2021

Asunción, 9 de noviembre de 2021

Vi= Variación Final x 100 - 100
Variación Inicial

Variación Final: IPC para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros, publicado por el BCP, correspondiente a Junio/2021 (108,2).

Variación Inicial: IPC para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros, publicado por el BCP, correspondiente a Junio/2020 (106,6).

Vi= 108,2/106,6 x 100 – 100= 1,50%.

Cr= C (1 + 1,50/100)

Cr= 12.000.000 * 1,015 = 12.180.000

Cr= 12.180.000

Loc. N°	Contrato N°	Locador	Localidad/ Departamento	Canon Mensual Actual ₲ (IVA Incluido)	Variación IPC (%)	Variación Canon Mensual ₲ (IVA Incluido) (Col. 8 – Col. 5)	Canon Mensual Reajustado ₲ (IVA Incluido)	Monto Total del Reajuste Años 2021-2022 ₲ (IVA Incluido) (Col. 7 x 12)
88/2020	7985/2020	Luis Marín Aguiar	Villa Hayes / Presidente Hayes	12.000.000	1,50	180.000	12.180.000	2.160.000
Montos Totales ₲ (IVA) Incluido				**12.000.000**		**180.000**	**12.180.000**	**2.160.000**

Observaciones:

- La vigencia del Contrato es desde el 16/07/2020 al 15/07/2023.
- El reajuste de precios corresponde al periodo 16/07/2021 al 15/07/2022.
- Para dar cumplimiento a la cláusula Quinta del Contrato, se utiliza el IPC del mes anterior del inicio de vigencia del Contrato (Junio/2020) y del mes anterior al término del primer año de vigencia (Junio /2021).
- El cálculo del reajuste fue elaborado por la Unidad Administradora del Contrato en base al Informe del Departamento de Estudios Económicos, Financieros y Bancarios.

Aplicada la variación que antecede con los valores respectivos, arroja un Monto Mensual de Reajuste de **₲ 180.000** (guaraníes ciento ochenta mil), IVA incluido. El monto total a ser abonado desde la fecha indicada anteriormente hasta el 15 de julio de 2022, segundo año del Contrato, asciende a **₲ 2.160.000** (guaraníes dos millones ciento sesenta mil), IVA Incluido. Dicho monto será cubierto con fondos del rubro presupuestario correspondiente.

Se adjunta el documento suscrito por el Sr. Luis Marín Aguiar y el Ing. Gustavo A. Benítez B., Jefe del Departamento de Administración de Propiedades, Unidad Administradora del Contrato, que demuestra la conformidad de las partes contratantes.

Av. España N° 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2121 – Fax. 211 781 - E-mail: www.ande.gov.py

DICTAMEN UOC/ANDE/Nº 435/2021

Asunción, 9 de noviembre de 2021

Teniendo en cuenta el parecer de Unidad Administradora del Contrato, de conformidad a lo establecido en el Contrato en cuestión, transcripto más arriba, en concordancia con la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", **Art. 46 - REAJUSTE DE CANON EN CONTRATOS CON PARTICULARES**, que establece: "*En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente*", con el parecer Técnico y Legal contenido en este Dictamen, corresponde someter a consideración de la máxima Autoridad de la Institución la presente solicitud de reajustes de precios.

Ing. Esteban Molinas
Dirección de Contrataciones Públicas

EMO/cal
DCP/DVN

Av. España N° 1268 y Padre Cardozo – Asunción, Paraguay
Tel. 217 2121 – Fax. 211 781 - E-mail: www.ande.gov.py

REAJUSTE DE PRECIOS

Contratos regidos por la Ley N° 2051/2003, sus modificaciones y reglamentaciones

DICTAMEN DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA DEL CONTRATO

DATOS DEL CONTRATO	
Contrato N°	Contrato N° 7985/2020
Modalidad y N° de procedimiento	Locación de Inmueble Determinado ANDE N° 88/2020
Descripción	Locación de Inmueble(s) Determinado(s) N° 88/2020 para Oficinas Administrativas en la localidad de Villa Hayes – Presidente Hayes.
Identificador (ID)	375416
Fecha de apertura de Ofertas	22/05/2020
Proveedor o Contratista	Luis Marín Aguiar.
Unidad Administradora del Contrato	Departamento de Administración de Propiedades (DSA/DAP)
Fecha de suscripción del Contrato	15/07/2020
Vigencia del Contrato	36 meses (desde el 16/07/2020 al 15/07/2023)
Documento de Solicitud del Proveedor o Contratista	Nota presentada por el Locador
Fórmula de Reajuste	$Cr = C\ (1+Vi/100)$ Referencia: Cr: Canon reajustado C: Canon actual Vi: Variación anual del Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros (1) $Vi = \left[\frac{\text{Variación Final}}{\text{Variación Inicial}} \times 100\right] - 100$
Desarrollo de la aplicación de la fórmula	Considerando la vigencia del Contrato de Locación de Inmueble que sirve de asiento a las Oficinas de la Institución, que rigen a partir del 16/07/2020 hasta el 15/07/2023, y atendiendo lo establecido en la Cláusula Quinta, corresponde el reajuste de precios utilizando la variación interanual 2020-2021 correspondiente al Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, vigente al mes de junio de cada año, que asciende a 1,50%, conforme a publicaciones del Banco Central del Paraguay. $Vi = \left(\left[\frac{\text{Variación Final}}{\text{Variación Inicial}}\right] * 100\right) - 100$ $Vi = \left(\left[\frac{108,2}{106,6}\right] * 100\right) - 100 = \mathbf{1,50\ \%}$ $Cr = C\ (1+Vi/100)$ $Cr = 12.000.000\ (1+1,50/100) = 12.180.000 \rightarrow \mathbf{180.000}$
Monto total del Reajuste	Año 2021 = (180.000*6 meses) = ₲ 1.080.000.- Año 2022 = (180.000*6 meses) = ₲ 1.080.000.- Monto Total Reajustado = ₲ 2.160.000.-
Documentos que respaldan las	

REAJUSTE DE PRECIOS

Contratos regidos por la Ley N° 2051/2003, sus modificaciones y reglamentaciones

DICTAMEN DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA DEL CONTRATO

variaciones	Índice de Precios al Consumidor – Área Metropolitano de Asunción. BASE Diciembre 2017=100 Pág. Web: www.bcp.gov.py
Fecha de aplicación del Reajuste	Julio 2021

JUSTIFICACIÓN DEL REAJUSTE CONCEDIDO

A continuación se expone en forma acabada y cronológica, la ocurrencia de la variación y la medida en que afecta a los precios del Contrato.

La **Cláusula Quinta** de dicho Contrato establece: *"Al término del primer y segundo año de vigencia del Contrato y a solicitud del LOCADOR, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del Índice de Precios del Costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del Contrato vigente, conforme al Art. 46 de la Ley 2051/2003."* La misma Clausula se encuentra en concordancia con el Pliego de Bases y Condiciones, específicamente en su punto 25.

Por último, el análisis del Departamento de Estudios Económicos - Financieros y Bancarios, ha determinado el nuevo precio a ser aplicado al Contrato de Locación de Inmueble, utilizando la variación interanual 2020-2021, correspondiente al Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, vigente al mes de junio de cada año, que asciende a **1,50 %**, conforme a la publicación del Banco Central del Paraguay.

Una vez utilizada la fórmula de Reajuste, se obtuvo el valor reajustado, que representa el valor máximo a ser reajustado, atendiendo lo establecido en la Cláusula Quinta mencionada más arriba.

* Índice de Precios al Consumidor – Área Metropolitano de Asunción. BASE Diciembre 2017=100. Pág. Web: www.bcp.gov.py (en adjunto).

Por lo expuesto, solicitamos dar curso favorable al presente pedido de Reajuste de Precios.

Firma y Sello de la Unidad Administradora del Contrato

Fecha: 04 OCT. 2021