Paraguai Retã Mburuvichavete
REMBIAPOITA YKEKOHA
Presidencia de la República del Paraguay
GABINETE SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

DICTAMEN UOC Nº 04/2021

Reajuste al Contrato de Renovación de Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra

Asunción, 21 de enero de 2021.

Econ. Stella Marys Guillén Fretes
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

En el marco del Contrato UTGS 01/2018 de la locación del Piso 12 del Edificio Ayfra y de las ocho (8) cocheras, Plurianual, renovado para el periodo 2020/2021, suscripto entre la UNIDAD TÉCNICA DEL GABINETE SOCIAL de la Presidencia de la República y la firma TERRAFORTE S.A.

En fecha 31/12/2020 la firma TERRAFORTE S.A. solicitó por Nota con Mesa de Entrada UOC N° 129/2020, el correspondiente reajuste del canon en concepto de alquiler para el Ejercicio Fiscal 2021, por un monto total de Gs. 349.469.451 (Guaraníes trescientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y uno), manteniéndose la suma establecida para expensas comunes, conforme lo dispone el referido contrato en la cláusula 5ta., la cual indica: *"QUINTA: 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 de costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente"*

En atención al requerimiento, la Unidad Operativa de Contrataciones, recurre a las publicaciones realizadas a finales del año 2020 por el Banco Central del Paraguay en su página web: https://www.bcp.gov.py/anexo-estadistico-del-informe-economico-i365, Anexo Estadístico del Informe Económico, Cuadro 14b – índice de Precios al consumidor (alimentos, bienes y servicios), columna "Y – Inter."; línea 325 – dic2020, siendo la variación de la tasa es de 1,9 %.

SGrOG	Anual 2020	% de variación según BPC (Dic 2020)		Anual 2021
251	342.953.337	1,9	6.516.114	349.469.451

Que, el monto solicitado en concepto de reajuste al arrendamiento del piso 12 del Edificio Ayfra, se adecua a lo establecido en las cláusulas 4ta. y 5ta. del contrato, el cual dice "… *que no puede ser superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay…"*

Que, la Unidad Técnica del Gabinete Social dispone como crédito presupuestario para responder al requerimiento, en el Presupuesto General de la Nación para el presente ejercicio fiscal, en el Sub Grupo del Objeto de Gasto 251 – Alquiler de Edificios y Locales, la suma total de Gs. 395.226.138 (Guaraníes trescientos noventa y cinco millones doscientos veinte y seis mil ciento treinta y ocho).

TERRAFORTE S.A.

Abog. Laura González Gómez
Jefa UOC
Unidad Técnica Gabinete Social
Presidencia de la República

Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República del Paraguay
Pdte. Franco 780 esq. Ayolas
Edif. Ayfra, Piso 12 – Asunción, Paraguay
Telefax: (595-21) 493 456/7/8
Web: www.gabinetesocial.gov.py
E-mail: cguillen@gabinetesocial.gov.py

DICTAMEN UOC N° 04/2021

Reajuste al Contrato de Renovación de Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra

Monto para el Alquiler de las oficinas y ocho (8) cocheras – EF 2021: La suma por el periodo de doce (12) meses totaliza Gs. 349.469.451 (Guaraníes trescientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y uno).

Con relación a las Expensas Comunes- EF 2021: se mantiene en la suma establecida en la renovación, por el periodo de doce (12) meses totalizando Gs. 211.653.078 (Guaraníes doscientos once millones seiscientos cincuenta y tres mil setenta y ocho).

Los montos fueron reajustados conforme a lo estipulado en la cláusula 5ta. del Contrato original de acuerdo a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay, el cual es del 1.9%. Los reajustes concedidos se aplicarán desde el 01/01/2021 y hasta el 31/12/2021.

El pedido se encuentra amparado por la Ley N° 2.051/2.003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", que en su Artículo 46. Reajuste de canon en contratos con particulares: *"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".*

Que, la misma normativa legal en su Art. 63, indica: CONVENIOS MODIFICATORIOS EN ADQUISICIONES, LOCACIONES Y SERVICIOS, párrafo 3ero. *"Cualquier modificación a los contratos deberá formalizarse por escrito por parte de las contratantes y los instrumentos legales respectivos serán suscritos por el funcionario o empleado público que lo haya hecho en el contrato original o quien lo sustituya o esté facultado para ello".*

Así también, el Decreto N° 2992/2019 en el último párrafo del artículo 98. Locación de inmueble, expresa: *"…En la renovación del contrato de locación, no se podrá contemplar modificaciones de las condiciones del contrato original, salvo el reajuste del canon de locación, en las condiciones previstas en el contrato".*

Que, la Resolución DNCP N° 1494/2018 POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 458/2012, expresa en su artículo 8vo: *"Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley 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…".*

La Ley N° 6.672/2021. QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, en su Artículo 163 indica: *"Todos los procesos de contrataciones públicas para la locación de inmuebles en los que el Estado paraguayo fuera locatario y pago de expensas cuando fuere propietario, deben sujetarse a las reglas previstas en la Ley N° 2051 /03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentos y a los procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP). La causal de*

TERRAFORTE S.A.

Unidad Técnica Gabinete Social
Presidencia de la República

Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República del Paraguay
Pdte. Franco 780 esq. Ayolas
Edif. Ayfra, Piso 12 – Asunción, Paraguay
Telefax: (595-21) 493 456/7/8
Web: www.gabinetesocial.gov.py
E-mail: cguillen@gabinetesocial.gov.py

DICTAMEN UOC Nº 04/2021

Reajuste al Contrato de Renovación de Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra

inhabilidad prevista en el inciso f) del Artículo 40 de la Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas" no será aplicable en los casos de locaciones de inmuebles…".

Que, la Resolución DNCP N° 5695/2019. POR LA CUAL SE ESTABLECE EL MECANISMO PARA LA COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN EN SUS DIFERENTES ETAPAS. SECCIÓN III. Reajustes. Artículo 47. Reajustes de Precios: *"El reajuste de precios procederá únicamente a solicitud de parte, y en estricta aplicación de la fórmula y condiciones establecidas en el contrato correspondiente. Los reajustes no podrán ser retroactivos, sino computados desde el ingreso de la solicitud".* Artículo 48. Justificación: *"En el dictamen del administrador del contrato debe constar el desarrollo de la aplicación de la fórmula utilizada para el cálculo del reajuste, deberá exponer acabada y cronológicamente, la ocurrencia de la variación o variaciones según corresponda, y la medida en que dichas variaciones afectan el o los precios, justificando de esta manera el reajuste concedido. El dictamen deberá, además, aclarar la fecha a partir de la cual se aplicarán los reajustes concedidos".* Artículo 49. Conformidad del proveedor: *"El proveedor deberá instrumentar su conformidad con el precio reajustado, pudiendo, para el efecto, suscribir el dictamen del administrador del contrato".* Artículo 50. Incremento del monto adjudicado: *"En los casos en los que el reajuste de precios implique el incremento del monto adjudicado, se deberá remitir el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestaria"*

Por lo expuesto precedentemente, se recomienda que la Máxima Autoridad Institucional dicte Resolución Institucional autorizando el Reajuste conforme a los montos indicados; y, en consecuencia, se autorice la suscripción de la Adenda respectiva modificando la cláusula del Contrato, salvo mejor parecer.

Es mi dictamen.

TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República • U.O.C.

Abog. Laura González Gómez
Jefa UOC
Unidad Técnica Gabinete Social
Presidencia de la República

Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República del Paraguay
Pdte. Franco 780 esq. Ayolas
Edif. Ayfra, Piso 12 – Asunción, Paraguay
Telefax: (595-21) 493 456/7/8
Web: www.gabinetesocial.gov.py
E-mail: cguillen@gabinetesocial.gov.py