DICTAMEN
DOC 139/2022

REF.	:	Renovación del Contrato de Alquiler del Piso 1 y 4 cocheras del estacionamiento del piso 4 del Edificio Centro Financiero
FECHA	:	23 de agosto de 2022.

Quien suscribe, Director de la Dirección Operativa de Contrataciones de Petróleos Paraguayos, se dirige a usted a fin de dar cumplimiento a lo previsto en la Resolución DNCP N° 4441/2021 ***"POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021"*** de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, con el objeto de elevar a consideración el Dictamen para la Renovación del Contrato de Locación de Inmueble para el Alquiler del Piso 1 y 4 cocheras del estacionamiento del piso 4 del Edificio Centro Financiero, propiedad de la firma **LITORAL ALTO PARAGUAY S.A.**

Antecedentes:

La solicitud de renovación del Contrato de Alquiler del Piso 1 del Edificio Centro Financiero, ha sido realizada por la Dirección Comercial de PETROPAR a través de la Nota Interna DCO 80-6125/155/2022 de fecha 25 de julio de 2021, mediante la cual se manifiesta la necesidad de seguir contando con el inmueble del Piso 1 que es utilizado actualmente como oficina administrativa que viene usufructuando para el mismo efecto desde años anteriores.

Así también expresan que resulta necesario contar con cuatro cocheras del Piso 4° del estacionamiento de dicho Edificio, a utilizarse como estacionamiento de los automóviles de la institución.

El Contrato PR/DL N° 1315/21 de fecha 26 de agosto de 2021, fue suscrito en el marco del procedimiento de Locación de Inmueble Nº 02/20 para el "Alquiler del Piso 1 y 4 cocheras del Estacionamiento Piso 4" con ID N° 382.413, tiene vigencia de 12 meses contados a partir de la Resolución PR/DL N°707/21 de fecha 26 de agosto de 2021.

Características del Inmueble

Inmueble ubicado en el Edificio Centro Financiero, Nivel N° 1 individualizado como finca N° 15405, con Cuenta Catastral N° 11-0062-11-01-01, 4 cocheras del piso 4: Cuenta Catastral N° 11-0062-11/03-01, distrito La Catedral, de la ciudad de Asunción, en la calle Chile N° 753.

Justificación:
Se expone que existe necesidad de PETROPAR de contar con un piso a ser utilizado para el

DICTAMEN
DOC 139/2022

despliegue de las unidades de la Dirección Comercial, a fin de proseguir con las funciones y objetivos de la institución, y a su vez de proveer mayor confort y comodidad a los clientes que llegan hasta dicho lugar y a los funcionaros de la misma.

Que existe necesidad de contar con estacionamiento para los vehículos de la institución y de las jefaturas, acorde a las exigencias de infraestructura y seguridad necesarias para llevar a cabo y en forma todas las actividades que impliquen entrada y salida de la Institución, considerando que ciertos pisos del edificio son sedes de las oficinas administrativas de la Institución.

El costo del alquiler del Piso Completo, Primer Nivel del Edificio Centro Financiero, alcanza la suma mensual de guaraníes dieciocho millones doscientos sesenta mil (G .18.260.000) IVA incluido, siendo el total por doce meses de guaraníes doscientos diecinueve millones ciento veinte mil (G 219.120.000).

El costo del alquiler de cada cochera del piso 4° es de Gs. 400.000 (Guaraníes cuatrocientos mil) siendo el total mensual por cuatro cocheras la suma de Gs. 1.600.000 (Guaraníes un millón seiscientos), siendo el total por doce meses la suma de guaraníes diecinueve millones doscientos mil (Gs. 19.200.000)

La renovación fue planteada a la firma LITORAL ALTO PARAGUAY S.A., por medio de la Nota DCO N° 428/22 de fecha 18 de julio de 2022 de la Dirección Comercial.

La firma LITORAL ALTO PARAGUAY S.A. por medio de la nota de fecha 19 de Julio de manifiesta su interés en la renovación del Contrato de Alquiler del Piso 1 y Alquiler de cuatro cocheras en el Estacionamiento del Piso 4º del Edificio Centro Financiero, por el precio mencionado conforme a la variación del IPC.

Marco Legal:

La Resolución DNCP N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas expresa en su Artículo 20: Renovación de contrato El contrato de locación será renovable en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. La renovación deberá ser iniciada antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación deberá emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento del contrato vigente según corresponda.

Análisis del Reajuste del Precio:

La firma, Litoral Alto Paraguay S.A., por medio de la Nota 19 de julio de 2022, expone su interés de renovar el contrato, remitiendo para el efecto, el nuevo precio, conforme se verifica, el incremento de precio obedece a la variación del IPS y siguiendo los cálculos definidos en la carta de invitación del 2020.

DICTAMEN
DOC 139/2022

Conforme lo solicitado, se observa que la carta de invitación establece:

"25. El precio adjudicado estará sujeto a reajustes. La fórmula y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes:

La fórmula y el procedimiento para el reajuste serán los siguientes: Los precios ofertados estarán sujetos a Reajustes, siempre y cuando la variación del índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Banco Central del Paraguay (BCP) haya sufrido una variación igual o mayor al 15 % (quince por ciento) referente a la fecha de apertura de ofertas, conforme a la siguiente fórmula: Pr = P x IPC1
IPC0
Dónde:
Pr: Precio Reajustado.
P: Precio adjudicado.

IPC1: Índice de Precios al Consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay, correspondiente al mes de la entrega del suministro.
IPC0: Índice de Precios al Consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay, correspondiente al mes de la apertura de ofertas.
El reajuste de precio deberá ser solicitado por el Proveedor mediante Nota y será aprobado por Resolución de la máxima autoridad de PETROPAR o a quien éste delegue. El Reajuste se realizará a través de una Adenda al Contrato. Los precios reajustados, solo tendrán incidencia sobre los servicios aún no proveídos; y no tendrán ningún efecto retroactivo respecto a los que ya fueron proveídos antes de la verificación del reajuste. No se reconocerán reajuste de precios si el suministro se encuentra atrasado respecto al plan de entregas establecido.

Conforme la formula de reajuste prevista en el Contrato, se verifica el cálculo realizado por la firma Litoral Alto Paraguay S.A.:

$$Pr: \frac{P \times IPC1}{IPC0} \Rightarrow \frac{15.900.000 \times 122,1}{106,3} : 18.263.311$$

Dicho pedido de reajuste de precio fue aceptado por el Administrador de Contrato.

Por tanto, de la verificación del administrador y consecuente aprobación de reajuste, se prosigue la renovación considerando el nuevo canon mensual.

Se aprecia que el administrador emite su parecer favorable en base a la fórmula de reajuste, conforme a las condiciones del PBC y el IPC publicado por el Banco Central del Paraguay.

Disponibilidad Presupuestaria:

Los pagos emergentes de la renovación del Contrato serán sufragados con fondos propios de PETROPAR, previstos en su Presupuesto General de Gastos según disponibilidad presupuestaria para el Ejercicio Fiscal 2022 en el Sub Grupo de Objeto de Gasto 251 "Alquiler de Edificios y Locales", y plurianual para el ejercicio 2023 por lo que la validez de la contratación, quedará sujeta a la aprobación por Ley del Presupuesto del Ejercicio Fiscal del año 2023.

DICTAMEN
DOC 139/2022

En base a lo expuesto precedentemente la Dirección Operativa de Contrataciones considera que se reúnen los requisitos para realizar la renovación de la Locación de Inmueble para el Alquiler del Piso 1 y 4 cuatro cocheras del estacionamiento del piso 4 del Edificio Centro Financiero, de conformidad a la Resolución DNCP N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Atentamente.

Abg. Rodrigo Irala
Director
Dirección Operativa de Contrataciones