UOC N° 313 /2020.

Asunción, 08 de setiembre de 2020.

Señor
Abg. PABLO FERNANDO SEITZ ORTIZ, *Director Nacional*
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
PRESENTE.

REF.: RETENCION RENOVACION DE LOCACION - LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL ALQUILER DE OFICINAS PARA DIFERENTES DEPENDENCIAS DEL MOPC - AD REFERENDUM AL PGN 2019 ID N° 354.544.-

En relación a la Nota ***DNCP/DNC Nº 17084/2020****, por medio del cual informan que el análisis realizado al mismo ha surgido una observación por la que no podrá ser difundido a través del Sistema de Información de Contrataciones Públicas (SICP), conforme a las normativas vigentes.*

1. **Indicamos a la Convocante que el art. 98 del Decreto N° 2992/2019 establece: La renovación del contrato de locación de inmuebles podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. 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.**
   A su vez, la Resolución DNCP N° 1494/2018 establece en su art. 8: Los contratos de locación será renovables en las condiciones establecidas en el artículo 46 y 47 de la Ley N° 2051/2003. Al respecto, el art. 46 de la Ley reza: 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.
   En consecuencia, indicamos a la Convocante que el reajuste a ser otorgado no deberá ser 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.

Respuesta

Con respecto a lo observado cabe mencionar que el reajuste establecido no corresponde al canon del alquiler propiamente, sino que, a las expensas, esto debido a que en el contrato anterior el monto contemplado para los servicios básicos ANDE, COPACO y ESSAP, fueron superados ampliamente, el consumo de los mismo, y considerando que en nuestro país el calor es una constante, la demanda de consumo resulta muy alta. Este desglose, a los efectos de esclarecer los servicios que se encuentran a cuenta del locador conforme a lo establecido en la cláusula séptima y su valor, serán formalizados mediante un convenio modificatorio.

En ese sentido es necesario manifestar que en los pisos correspondientes al presente contrato se encuentran realizando sus labores aproximadamente 100 funcionarios (50 por piso), en horarios extendidos, incluso hasta horas de la noche, por lo que los gastos de los servicios básicos para cada piso muchas veces superan los Gs. 10.000.000 (2 pisos x Gs. 10.000.000 = Gs. 20.000.000) los que correrán a cargo del Locador a partir del presente contrato.

Que, estos ajustes fueron realizados considerando el principio del equilibrio financiero del contrato, medular en el régimen jurídico de la contratación pública, que consiste, en garantizar el mantenimiento de la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de contratar, de manera que si se rompe por causas sobrevinientes y no imputables a quien resulte afectado, las partes

deben adoptar las medidas necesarias para su restablecimiento, so pena de incurrir en una responsabilidad contractual tendiente a restituir tal equilibrio.

Que, ante la ruptura del equilibrio económico del contrato, el prestador del servicio tiene derecho a exigir su restablecimiento, pues no obstante que debe asumir el riesgo normal y propio de cualquier negocio, ello no incluye el deber de soportar un comportamiento del contratante o circunstancias ajenas que lo priven de los ingresos y las ganancias razonables que podría haber obtenido, si la relación contractual se hubiese ejecutado en las condiciones inicialmente convenidas.

Por lo expuesto se solicita la publicación del presente contrato de renovación de manera a continuar con los tramites de comunicación del convenio que especifica las modificaciones mencionadas.

Atentamente.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN
U.O.C.

Srta. LINCY LUCENA VERA
Directora
Unidad Operativa de Contratación

Mario Acevál
Coordinador General
UOC - MOPC