Mecanismo Nacional de Prevención de la Tortura

Azara Nº 2059
Asunción – Paraguay
Tel.: +595 21 442 993
www.mnp.gov.py

DICTAMEN COMPLEMENTATIO
AL DICTAMEN UOC Nº 08/2020
Renovación de alquiler de las oficinas del MNP

Asunción, 01 de octubre de 2020.

Quien suscribe, en carácter de Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones del Mecanismo Nacional de Prevención contra la Tortura, se dirige al Presidente del MNP con el objeto de presentar el siguiente Dictamen complementario al Dictamen Nº 08/2020 correspondiente a la Renovación de alquiler de las oficinas del MNP, sito en Azara Nº 2059 entre Mayor Bullo y Gral. Bruguez.

ANTECEDENTES:

La Dirección Nacional de Contrataciones Públicas retuvo la publicación de la renovación de locación de inmueble y expone los aspectos observados por medio de la Nota DNC N°19168/20 de fecha 01 de octubre del corriente, que se adjunta.

ASPECTOS OBSERVADOS Y DESCARGO:

Punto 1. *En caso de que exista una variación en el costo de la alquiler (aumento de los costos, esta deberá estar respaldada en un reajuste de precios y debe cumplir los requisitos previstos en la* ***Res. DNCP Nº 3136/18*** *o* ***Res. DNCP Nº 5695/19*** *conforme corresponda aplicar. "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".*** *En caso que no se haya previsto una fórmula de reajuste en el contrato, la Convocante, 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* ***(Art. 47 de la Ley 2051/03). Art.48 Resolución DNCP Nº 5695/19****; "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." Por todo lo expuesto, solicitamos a la convocante a lo establecido en la normativa.*

Azara Nº 2059
Asunción – Paraguay
Tel.: +595 21 442 993
www.mnp.gov.py

Descargo:

El reajuste de precios fue solicitada por la locadora por medio del correo que se adjunta en el Dictamen UOC Nº 08/2020. Para el reajuste de precios se tuvo en cuenta la variación anual de índice de precios de alojamiento, agua, electricidad, gas y otros publicado por el BCP "…[1]*Respecto al costo/beneficio, el reajuste del canon en concepto de locación es inferior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el BCP y el costo mensual se encuentra en promedio dentro de los montos de alquileres correspondientes a la zona y ubicación. Se adjuntan evidencias respecto a algunos alquileres de la zona con características similares y el costo de las mismas…"*

Índice de Precios de renta y servicios publicado por el BCP (Agosto 2020).

de 2020

Tabla Nro. 2
Inflación en bienes, servicios y renta

Agrupación	Agosto 2019			Agosto 2020		
	Tasa de Inflación			Tasa de Inflación		
	Mens.	Acum.	Interc.	Mens.	Acum.	Interc.
Bienes Alimenticios	-0,6	-0,1	0,9	1,1	-2,8	0,8
Bienes Alimenticios (sin frutas y verduras)	-0,4	0,6	0,2	1,0	-1,9	1,0
Otros Bienes	-0,1	1,5	3,3	0,6	1,0	2,1
Total Bienes	-0,3	0,9	2,3	0,9	-0,7	1,5
Servicios	0,2	2,2	3,5	0,1	1,4	1,8
Renta	0,4	2,1	2,9	0,0	1,6	1,7
Total Servicios y Renta	0,2	2,2	3,5	0,0	1,3	1,7
IPC	-0,1	1,4	2,8	0,5	0,3	1,6

Fórmula el reajuste establecido en el contrato correspondiente:

CR: C (1 + V1/100)

Donde:
Cr: Canon reajustado =767.433
C: Canon actual = 13.704.166
Vi: Variación anual de índice de precios de alojamiento, agua, electricidad, gas y otros = 5.2 % (Agosto 2019 (3.5) + Agosto 2020 (1.7)).

El monto del canon que podría ser ajustado luego de 2 años es de Gs. 767.433, sin embargo la locadora solicitó el ajuste de 5% que equivale a Gs. 685.208, monto inferior a la variación de agosto 2019 y agosto 2020.

En ningún caso se requirió el reajuste retroactivo y se aclara que el reajuste tiene vigencia desde la firma de renovación de contrato que es el 20 de setiembre del corriente.

[1] Dictamen UOC Nº 08/2020 de fecha 08 de setiembre de 2020.

Azara Nº 2059
Asunción – Paraguay
Tel.: +595 21 442 993
www.mnp.gov.py

Punto 2. *En cuanto al canon correspondiente a la garantía del alquiler se observa una disminución, al respecto, consultamos a la convocante la razón por la que dicho monto ha sido disminuido? en comparación con lo originalmente pactado. Recordamos lo dispuesto en la normativa, "Las cláusulas de los contratos renovados no podrán ser modificadas, salvo por condiciones más ventajosas para el locatario".* ***Art. 8. Res. DNCP 1494/18****.*

Descargo:

El canon de la garantía corresponde a la diferencia de la garantía inicial del contrato que fue de Gs. 1.245.833 y ahora se ajusta sólo la diferencia del canon reajustado que es Gs. 685.208.

CONCLUSIÓN Y REQUERIMIENTO:

En cumplimiento a las normativas y la justificaciones mencionadas precedentemente, la Unidad Operativa de Contrataciones emite el DICTAMEN COMPLEMENTARIO al DICTAMEN UOC Nº 08/2020 para la **Renovación de alquiler de inmueble determinado para la sede del Mecanismo Nacional de Prevención contra la Tortura (MNP/CNPCT) con la locadora Sonia Springer de Ismajovich con RUC Nº 321860-0**, y solicita a la Presidencia de Turno aprobación para dar continuidad al proceso.

Econ. Cecilia Aguirre Baukloh
Directora de la UOC
MNP/CNPCT