DICTAMEN N° 02/2020 U.O.C.

Para : **Blas Antonio Llano Ramos, Presidente Congreso Nacional**

De : **Abg. Anhalía Brítez Aponte, Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones**

Fecha : **22 de abril de 2020**

Ref. : **Renovación y reajuste de precios – ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA**

Objeto

Por nota de fecha 13 de noviembre de 2019, el Lic. Carlos A. Quintana M., Director de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores, solicita la renovación de locación del inmueble ubicado en Eligio Ayala e/ Caballero e Iturbe con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0024-09, de la ciudad de Asunción, por el plazo de 18 meses, para uso de la Dirección de Patrimonio de la Institución.

Antecedentes

1. Contrato N° 35/2018, "Locación de Inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores", de fecha 28 de diciembre de 2018, suscrito entre la H. Cámara de Senadores y la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA.

2. Dictamen N° 07/2019 de la Unidad Operativa de Contratación de fecha 13 de noviembre de 2019.

3. Resolución N° 628 de fecha 13 de noviembre de 2019, por la cual se autoriza el procedimiento de renovación del Contrato N° 35/2018 Locación de Inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores.

4. Contrato N° 39/2019 de "Renovación de Locación de inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores", de fecha 27 de diciembre de 2019, suscrito entre la H. Cámara de Senadores y la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA.

5. Nota DNCP N° 3776/2020 de fecha 12 de marzo de 2020.

Marco Legal

Ley 2051/03

Que, la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en su Título Cuarto, Capítulo Segundo y en la Sección Tercera, (artículo 44° al 47°), establece los procedimientos específicos para la locación de inmuebles; y la cual ha sido reglamentada por la Resolución DNCP N° 1.494/2018 "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".

Que, la Resolución DNCP N° 1.494/2018, en el artículo 8°, establece que los Contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en el Artículo 46 y 47 de la Ley N° 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.

Que, la Resolución DNCP N° 1.494/2018, en el artículo 9°, establece los documentos que deberán remitirse para los casos de renovación de Contrato de locación, en los que se encuentra un dictamen justificativo en los términos del inciso a) del Artículo 4° de la presente Resolución y del Artículo 47° de la Ley N° 2051/2003.

Que la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en su Art. 56° establece: "Los proveedores y contratistas tendrán los siguientes derechos: inciso b) al reajuste de precios, para compensar las variaciones sustanciales sufridas en la estructura de costos de los contratos, en los términos que fije la ley, el reglamento y el pliego de bases".

Que la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" en su Art. 61° establece: "Los contratos de adquisición de bienes, de prestación de servicios o de ejecución de obras a que se refiere esta ley, están sujetos a reajuste de precios, en la medida en que esté previsto en el contrato o que durante su ejecución exista una variación sustancial de precios en la economía nacional y esta se vea reflejada en el índice de precios de consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, en un valor igual o mayor al quince por ciento sobre la inflación oficial esperada para el mismo periodo. El ajuste de precios y el procedimiento debe pactarse en el contrato, según las normas que se establezcan en el reglamento de esta ley".

Hechos

La adjudicación original fue realizada según acta de análisis, informe de evaluación y adjudicación de fecha 12 de diciembre de 2018, en el marco de dicha contratación fue firmado el Contrato N° 35/2018 de fecha 28 de diciembre de 2018, suscrito entre la H. Cámara de Senadores y la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA. El mismo corresponde a un contrato donde el precio de la locación se fija en la suma (mensual) de G. 6.050.000.- (guaraníes seis millones cincuenta mil), con expensas incluidas. El monto total del contrato es de G. 72.600.000.- (guaraníes setenta y dos millones).

El 27 de diciembre de 2019 fue suscrito el Contrato N° 39/2019 de "Renovación de Locación de inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores", entre la H. Cámara de Senadores y la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA.

En fecha 12 de marzo de 2020 fue emitida la Nota DNCP N° 3776/2020 de retención al procedimiento de renovación de locación con ID N° 354416 correspondiente al Contrato N° 39/2019 de "Renovación de Locación de inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores, donde mencionan que la renovación de locación ha sufrido una variación de los precios originalmente pactados en el Contrato e indican que en caso de realizar reajustes a los precios, la aplicación de la fórmula se deberá constar en un Dictamen.

La firma **ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA** ha solicitado el reajuste de precios al Contrato N° 39/2019 de "Renovación de Locación de inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores", por medio de la nota de fecha 22 de abril de 2020.

Esta Dirección cree conveniente hacer lugar a la solicitud de reajuste solicitada por la firma **ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA**, de conformidad a la siguiente fórmula establecida en la Carta de Invitación, que deberá ser introducida por convenio modificatorio al contrato:

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

El reajuste de precio deberá ser solicitado por el Contratista y aprobado por el Contratante por medio de notas oficiales, siempre y cuando haya una variación sustancial de precios en la economía nacional reflejada en el índice de precios de consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, en un valor igual o mayor al quince por ciento sobre la inflación oficial esperada para el mismo periodo. No tendrá efecto retroactivo respecto a los bienes proveídos antes de la verificación del reajuste.

El pedido de reajuste deberá ser presentado al momento de la entrega de los bienes.

El Precio Reajustado del Contrato, estará determinado por la siguiente fórmula:

$$Pr = P \times \frac{IPC1}{IPC0}$$

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 de Paraguay, correspondiente al mes de la apertura de ofertas.*

El pedido de reajuste deberá ser presentado durante el plazo de vigencia del contrato.

El proveedor presentará las facturas por reajuste en forma independiente de las facturas específicas de las entregas de bienes efectuadas.

No se reconocerán reajustes de precio si el servicio se encuentra atrasado respecto al cronograma de entrega aprobado.

El pedido de reajuste deberá ser presentado durante el plazo de vigencia del contrato.

Entonces

$$Pr = 72.600.000 \times \frac{106,1}{103,2}$$

Pr= **74.640.116**
Monto mensual a ser reajustado = **6.220.010**
Monto total a ser reajustado por cinco (18) meses = **111.960.180**

El monto mensual reajustado del arrendamiento del inmueble asciende a la suma de G. 6.220.010.- (guaraníes seis millones doscientos veinte mil diez), totalizando por el plazo de 18 meses la suma de G. 111.960.180.- (guaraníes ciento once millones novecientos sesenta mil ciento ochenta) a partir del 01 de enero del año 2020 al 30 de junio de 2021.

A fin de dar cumplimiento a lo solicitado y manifestado en la nota remitida por la DNCP Nº 3776/2020, se hace necesaria la modificación de la cláusula cuarta referente a los precios del Contrato 39/2019 de "Renovación de Locación de inmueble para la Dirección de Patrimonio de la H. Cámara de Senadores", suscrito con la firma ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA, y la modificación de la cláusula quinta referente a la vigencia, la cual entra en vigencia a partir del 01 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2021.

Por lo tanto, en base a los hechos y las consideraciones supra mencionadas, esta Unidad Operativa de Contratación, considera necesaria el reajuste de precios de la locación del inmueble, y se solicita la resolución de la máxima autoridad que autorice los convenios modificatorios de reajuste de precios y de modificación de cláusulas del contrato, y rectificar la Resolución Nº 628 de fecha 13 de noviembre de 2019, salvo mejor parecer.

ABG. ANHALÍA BRÍTEZ APONTE
Directora
Unidad Operativa de Contratación