# ANEXO

# Formulario de Análisis de Costo – Beneficios

# Locación de inmueble determinado

**ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021**

Debemos destacar que el presente inmueble es el único que se adecua a las necesidades de la institución y que el proceso de selección fue realizada por el Departamento de Administración de Sedes, existiendo la urgente necesidad de contar con un espacio físico adecuado para la sede del Ministerio de la Defensa Publica en la ciudad de Katuete, de forma a solucionar el crecimiento vegetativo anual de la demanda de los servicios.

Además, cabe recalcar que, según el INFORME TECNICO de Condición de Capacidad técnica de la Dirección de Obras según Memorándum Nº137/2022 de fecha 17 de Octubre del 2022 el inmueble se encuentra apto para un buen funcionamiento de todas las dependencias que posee esta sede. A la vez se puede alegar que el propietario del local cuenta con las documentaciones que hace mención el Art. 2051/03 cuyas tramitaciones se realizan en su mayoría en la capital del país, lo cual genera costos y requiere de una inversión de tiempo, motivo por el cual otros posibles locadores, no tienen interés en alquilar sus locales

El inmueble a ser alquilado cumple con las necesidades para brindar accesibilidad debido a la posición inmejorable y estratégicamente visible en la ciudad, se ubica en zona urbana en un radio no mayor a 1km próximo a paradas de trasportes públicos y a una distancia cercana de recorrido peatonal del edificio del Poder Judicial de la localidad.

El costo beneficio de adquirir un inmueble en la ciudad está sujeta a disponibilidad presupuestaria de la institución además de la necesidad inmediata de contar con el inmueble para asistir a los usuarios en situación de vulnerabilidad. La construcción de una sede propia está sujeta al plan de crecimiento edilicio del MDP que requiere un tiempo aproximado de dos años (gestión terreno, desarrollo del proyecto, llamado a licitación y la construcción de la obra).

Se encuentra en una ubicación privilegiada, aclarando que no existen otros inmuebles ofrecidos que cumplan y satisfagan plenamente las necesidades de alojamiento y accesibilidad del Ministerio de la Defensa Publica.

El mismo posee la capacidad de albergar a funcionarios y usuarios del sistema con óptimas condiciones de ventilación e iluminación natural.

Además, cabe recalcar que, según el INFORME TECNICO de Condición de Capacidad técnica de la Dirección de Obras según Memorándum Nº137/2022 de fecha 17 de Octubre del 2022 el inmueble se encuentra apto para un buen funcionamiento de todas las dependencias que posee esta sede.

**CARÁCTER DEL LOCADOR**

**DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE**

| | | |
|---|---|---|
| NOMBRES: Lilian Susana | | DIRECCIÓN: Tte Colman entre Lerida y Carlos A. Gomez |
| APELLIDOS: López Florentín | | TELÉFONO: 0981-1981046 |
| N° DE C.I.: 866.588 | | OBSERVACIONES: |
| RUC: 866.588-5 | | |

**DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021**

| | | |
|---|---|---|
| NOMBRES: Lilian Susana | | DIRECCIÓN: Tte Colman entre Lerida y Carlos A. Gomez |
| APELLIDOS: López Florentín | | TELÉFONO: 0981-1981046 |
| N° DE C.I.:866.588 | | PORCENTAJE DE COMISION: 0% |
| RUC: 866.588-5 | | OBSERVACIONES: NINGUNA |

**DATOS DEL INMUEBLE**

| |
|---|
| CTA. CTE. CATASTRAL :31-0444-15 |
| DIRECCIÓN :Avda. Ruta Nº 3 y calle amistad |
| DISTRITO/LOCALIDAD : katuete. |
| DEPARTAMENTO : Alto Parana |

**CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

| |
|---|
| SUPERFICIE DEL TERRENO :600 m2 |
| SUPERFICIE EDIFICADA :152.5 m2 |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE : Alquiler de sede |
| HABITACIONES: no posee |
| COCINA : no posee. |
| DATOS COMPLEMENTARIOS: dispone de 6 salones |

Antonio Paredes Jefe
Dpto. de Administración de Sedes
Ministerio de la Defensa Pública

**Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)**
**Dirección**

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 75/2022

Fecha: 18 de octubre de 2022.-

**Referencia: Elaboración del Precio Referencial llamado "ALQUILER PARA LA SEDE DE KATUETE" CON ID. N° 420.968.---**

**Señor Director de la DNCP:**

Con relación al tema de referencia, la Dirección de la Unidad de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Defensa Pública emite el presente informe en los siguientes términos.

- La Ley N° 4423/11 "Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública"; La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones a través del Decreto N° 2.992/19.-----

- La Resolución DNCP N° 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03.----------

- El Memorándum D.A.S. N° 294/2022 de fecha 18 de octubre de 2022 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Katuete.----------

- El Memorando D.O. de fecha 17 de octubre del 2022 de la Dirección de Obras del MDP por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica de Sede Determinada - Sede del MDP en la ciudad de Katuete.----------

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra S
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

- Formulario de Análisis de Costo - Beneficios elaborado y firmado por el Jefe del Departamento de Administración de Sedes Abg. Antonio Paredes.

- El dictamen del Departamento de Administración de Sedes con la descripción del local por el cual informa que el inmueble en cuestión es el único que se adecua a las necesidades institucionales.----------

- El Memorándum D.F. N° 528/2022 de fecha 18 de octubre de 2022 de la Dirección Financiera por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de Katuete.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE "ALQUILER PARA LA SEDE DE KATUETÉ" CON ID. N° 420.968.----

Que, el art. 2° de la Resolución DNCP N° 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03 expresa: "Los Organismos, Entidades, Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y Municipalidades deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia. En los procedimientos de Contratación por Vía de la Excepción con Aviso de Intención, las Convocantes deberán publicar los citados documentos al momento de la comunicación de la Contratación".----------

Asimismo hacemos constar lo informado por Memorando D.A.S. N° 294/2022 de fecha 18 de octubre de 2022, del Departamento de

Abog. Néstor Gómez
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

Administración de Sedes remiten la planilla con los requerimientos y el precio referencial a ser usado en el llamado de locación de inmueble determinado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de Katuete, a fin de iniciar el proceso correspondiente:

**LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADA N° 02/2022 "ALQUILER PARA LA SEDE KATUETE" CON ID. N° 420.968"**

Precio Referencial obtenido de 1 (UN) presupuesto presentado por UN posible proveedor; la SRA. Lilian Susana López Florentín CON C.I. N° 866.588 y, además de 2 (DOS) Presupuestos obtenidos de contratos entre proveedores y el estado paraguayo - CONTRATO N° 40/2020 entre el Ministerio de la Defensa Pública y la Sra. Lilian Susan López Florentín CON ID. N° 373.488 y CONTRATO N° 7987/2020 entre la Administración Nacional de Electricidad (ANDE) y la Sra. Neiva Striedes Knebel con ID. N° 375.440 asimismo dejamos constancia que el precio Referencial ha sido elaborado por el Departamento de Administración de Sedes y firmado correctamente por el funcionario encargado Abg. Antonio Paredes:

| OFERENTE Y/O CONTRATO. | CIUDAD | DIRECCIÓN | PRECIO Ofertado Gs | M2 Ofertado | COSTO Gs. por M2 |
|---|---|---|---|---|---|
| la SRA. Lilian Susana López Florentín CON C.I. N° 866.588 | Katuete | Las Residentas c/Calle Amistad, Ruta 10. | 2.800.000 | 80 m2 | 35.000 |
| CONTRATO N° 40/2020 CON ID. N° 373.488 | Katuete | Las Residentas c/Calle Amistad, Barrio María Auxiliadora | 3.500.000 | 72.5 m2 | 48.276 |
| CONTRATO N° 7987/2020 con ID. N° 375.440 | Katuete | Luis Alberto del Paraná y Perpetuo Socorro - Barrio Centro | 5.000.000 | 243 m2 | 20.576 |
| PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO | | | | | Gs. 34.617 |

En este Punto debemos exponer cual es el método para la obtención del precio referencial de las locaciones, el cual es

Abog. Néstor Guarie
Asesor
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

el resultado de la DIVISIÓN de los metros cuadrado de la construcción por el precio ofertado, en la misma no son tenidos en cuenta la dimensión del terreno, pero si los metros cuadrados de construcción en la misma.----------

En conocimiento a lo estipulado en el art. 3 de la Resolución DNCP N° 1890/2020 y el anexo de la misma es que se han cumplido con los aspectos a tener en cuenta en la elaboración de los Precios referenciales, contando con precios obtenidos a través de ofertas presentadas en páginas Web de reconocida solvencia y trayectoria, así como de una oferta.----------

Debemos mencionar que se ha realizado la solicitud en forma directa de los precios a los posibles proveedores, Dejamos en claro que para la obtención de los precios referenciales y que son mencionados más arriba se han respetado los principios de Economía, Eficiencia y el criterio de Razonabilidad correspondiente.----------

En el afán de dar cumplimiento de los principios Generales establecidos en el art. 4° de la Ley 2051/03 se ha buscado precios razonables y ejecutables respetando los criterios de racionabilidad, austeridad y disciplina presupuestaria.---------

Por lo tanto Esta dirección, conforme a lo expuesto y en concordancia a lo estipulado en la Res. DNCP N° 1890/2020 cumple en informar que los precios referenciales obtenidos para el presente proceso se encuentran acordes a los criterios de racionalidad presupuestaria y han sido obtenidos utilizando una metodología establecida en la misma norma

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

Abg. Carolina Ibarra
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones

**Asunción, 27 de Julio de 2.022.-**

**SEÑORESMINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA**

**P R E S E N T E:**

Por medio del presente me dirijo a ustedes muy respetuosamente y por su digno intermedio a quién corresponda a los efectos de remitirles la propuesta para locación del inmueble de mi propiedad, cuyos datos paso a detallar seguidamente:

- **Dirección del Inmueble:** Las Residentas c/Calle Amistad. Ruta 10
- **Distrito/Localidad:** Katuete
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°:** 31-0444-15
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°:** 282914/282915/282916
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 80 M²
- **Metros Cuadrados del Terreno:**
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** 2.800.000.-
- **Nombre y Apellido del Propietario:** Lilian Susana López Florentín
- **Cedula de identidad Policial N°:** 866588
- **Teléfono Celular y/o Particular:** 0981181046
- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: SI - NO** ***Cantidad:***

***En caso de que la edificación cuente con equipos de aire acondicionado, queda establecido por el presente que el mantenimiento de los mismos es responsabilidad del propietario de los mismos.***

# CONTRATO N°: 40 /2020

Entre el Ministerio de la Defensa Pública, con domicilio en la Avda. Artigas N° 2136 casi San Estanislao, Asunción - República del Paraguay, con **RUC N° 80070094-5**, representado para este acto por la **Abogada María Lorena Segovia Azucas**, en su carácter de Defensora General, con **Cédula de Identidad N° 933.712**, denominada en adelante la **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la Sra. **LILIAN SUSANA LÓPEZ FLORENTÍN** con **RUC Nº 866.588-5**, domiciliada en la calle México N° 650 entre Herrera y Azara de la ciudad de Asunción, denominada en adelante el **LOCADOR**, denominadas en conjunto **"LAS PARTES"**, acuerdan en celebrar el presente **CONTRATO** referente al Llamado a Contratación Directa Nº 01/2020 para el **"Alquiler de Sede de Katuete"- Ad Referéndum – Segundo Llamado ID Nº 373.488** el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:----------

**DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.**
Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del Contrato son los siguientes: ----------

(a) Contrato;
(b) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del LOCADOR;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;
(f) OTROS

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.----------

**1. CLÁUSULA PRIMERA:**
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle Las Residentas c/ Calle de la Amistad, del Barrio María Auxiliadora, individualizado como Cta. Cte. Catastral 31-0444-15, distrito de Katueté, del Departamento de Canindeyú, con una superficie construida de 72.5 m², que será destinado para local del Ministerio de la Defensa Pública, sede Katuete.----------

**2. CLÁUSULA SEGUNDA:**
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto en el Subgrupo de Gastos 250 "Alquileres y Derechos" con fuente de financiamiento FF 10, Recursos del Tesoro del Presupuesto del Ministerio de la Defensa Pública, para el Ejercicio fiscal 2.020.----------

**3. CLÁUSULA TERCERA:**
El presente contrato es el resultado del proceso de la Contratación Directa N° 01/2020, convocado por el Ministerio de la Defensa Pública, según resolución N°2570 /2019. ----------

La adjudicación fue realizada según acto administrativo N° 63/2020 del 21 de enero del 2020. ------

**4. CLÁUSULA CUARTA:**
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de **Gs. 3.500.000. (GUARANÍES TRES MILLONES QUINIENTOS MIL** IVA incluido, pagaderos por mes vencido. ----------

MARIA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

El monto total del presente contrato es de **Gs. 38.500.000 (GUARANÍES TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL)** IVA incluido. ----------

**5. CLÁUSULA QUINTA**

La vigencia del Contrato será desde el 01 de febrero de 2020 hasta el cumplimiento total de las obligaciones. ----------

**6. CLÁUSULA SEXTA:**

Las formas y condiciones de pago al LOCADOR en virtud del Contrato serán las siguientes: ---------

El pago del Suministro objeto del presente llamado se efectuará luego de la emisión del código de Contratación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, y conforme a la asignación del Plan Financiero y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda. ----------

El pago se realizará dentro de los 60 (sesenta) días de la presentación de la solicitud de pago, acompañada de la factura correspondiente y de los documentos exigidos por la convocante, previa aceptación del área administradora del contrato, la que deberá darse a más tardar en quince (15) días posteriores a la presentación de la solicitud precitada. ----------

De la factura se deducirán el Impuesto a la Renta Personal y el Impuesto del Valor Agregado, según lo establecido por las disposiciones legales de la República del Paraguay. Así mismo, independientemente de estas retenciones impositivas, se aplicará una retención equivalente al 0,4% sobre el monto de la factura pagada, deducidos los impuestos reflejados en las mismas, en concepto de "Contribución" de conformidad a lo establecido en el Art. 41 de la Ley 2.051 "De Contrataciones Públicas".----------

Además, se debe tener en cuenta lo establecido en la resolución DNCP N° 3917/16 por la cual se incorporan los formularios del personal (FIP) y de informe de servicios personales (FIS) al Sistema de Información de Contrataciones Públicas y se reglamenta su utilización en los procesos de contratación regidos por la Ley 2051/03. ----------

**7. CLÁUSULA SÉPTIMA:**

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago del servicio de agua corriente, los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble lacado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder
f) a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago del servicio de provisión de energía eléctrica de los medidores con NIS Nº 2829814, 2829815, 2829816.
b) *y por consumo,* por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
c) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
e) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. [salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que

no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]

**8. CLÁUSULA OCTAVA**

La administración del contrato estará a cargo del Departamento de Administración de sedes, dependiente de la Dirección Administrativa. ----------

**9. CLÁUSULA NOVENA:**

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. ----------

**10. CLÁUSULA DÉCIMA:**

El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.----------

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:**

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.----------

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.----------

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.----------

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:**

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del Contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03. ----------

**14. CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA**

La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se regirá por lo establecido en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato. ----------

El LOCADOR presentará una Garantía de Cumplimiento de Contrato que podrá ser en forma de Declaración Jurada por un monto equivalente al 5 % (Cinco por ciento) del monto total del contrato, extendida a la Orden del Ministerio de la Defensa Pública, por un plazo que exceda veintiocho (28) días de la vigencia del contrato. La misma deberá presentar a la Unidad Operativa de Contrataciones, dentro del plazo de diez (10) días calendarios siguientes a la suscripción del contrato, salvo que la prestación del servicio se haya completado a satisfacción de del LOCATARIO dentro del mencionado plazo. ----------

MARÍA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

La liberación de la Garantía de Cumplimiento tendrá lugar: por solicitud escrita del locador, dentro de los (28) veintiocho días contados a partir de la fecha de cumplimiento de las obligaciones del mismo.

La garantía de cumplimiento de contrato se hará efectiva si EL LOCATARIO determinare la rescisión del contrato por causa imputable al LOCADOR conforme a la ley y al contrato. ----------

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**
Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03). ----------

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos. ----------

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la República del Paraguay. ----------

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asuncion, República del Paraguay, a los 25 días del mes de febrero de 2020.----------

**Lilian Susana López Florentín**
**C.I. Nº 866.588**
**Locador**
**SEDE KATUETE**

**María Lorena Segovia Azucas**
**C.I. Nº 933.712**
**Defensora General**
**MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA**

## Contrato N° 7987/2020

Entre la Administración Nacional de Electricidad (ANDE), entidad autárquica, regida por Ley N° 966/64, representada en este acto por su Presidente Ing. Félix Eladio Sosa Giménez, con Cédula de Identidad Civil N° 1.643.127, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 3937 de fecha 13 de agosto de 2020, con domicilio legal y especial en la Avenida España N° 1268 de la Ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, en adelante denominado "EL LOCATARIO", por una parte y, por la otra, la Señora Ilga Eulina Strieder, con Cédula de Identidad Civil N° 3.501.198, representada en este acto por la Señora Neiva Striedes Knebel, con Cédula de Identidad Civil N° 2.321.978, domiciliada en la calle Cnel. Cubas Barboza y Padre Fidel Maíz, Katuete, Departamento de Canindeyú, República del Paraguay, denominado en adelante "EL LOCADOR", acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.**

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del Contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.

**PRIMERA:**

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble individualizado como Finca N° 1152, Cta. Cte. Ctral. N° 31-0206-14, situado en Luis Alberto del Paraná y Perpetuo Socorro - Barrio Centro, Distrito de Katueté del Departamento Canindeyú, con una superficie total del terreno de 600 m2 y una superficie total edificada de 243 m2, que será destinado para las Oficinas Administrativas en la localidad de Katueté – Canindeyú.

**SEGUNDA:**

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 375440, con certificación plurianual.

El Crédito presupuestario corresponderá a la modalidad plurianual 2020, 2021, 2022 y 2023 y estará sujeto a la aprobación del Presupuesto correspondiente a los años 2021, 2022 y 2023.

Ing. FELIX SOSA
Presidente

Lic. MA. TERESA PERALTA DE GODOY
Secretaria General

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración de Propiedades
Jefe Interino

Ing. José Villamayor
Div. de Servicios Generales y Transporte
Jefe

Ing. Fidel Girett Ovelar
Dirección de Servicios Administrativos
Director

**TERCERA:**

El presente Contrato es el resultado del proceso de la **Locación de Inmueble Determinado N° 89/2020**, convocado por la ANDE, según Resolución P/CP/N° 5966/2020. La adjudicación fue realizada por Resolución P/CP/N° 5984/2020.

**CUARTA:**

| Ítem | Localidad | Unidad de Medida | Cantidad | Monto Mensual ₲ (IVA incluido) | Precio Total ₲ (IVA incluido) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Katueté/Canindeyú | Mes | 36 | 5.000.000 | 180.000.000 |

Por un monto total de ₲ 180.000.000 (guaraníes ciento ochenta millones), IVA incluido.

**QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia de **treinta y seis (36) meses** a partir del 1 de julio de 2020 hasta el 30 de junio de 2023, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

El Crédito presupuestario corresponderá a la modalidad plurianual **(2020, 2021, 2022 y 2023)** y estará sujeto a la aprobación del Presupuesto correspondiente a los años **2021, 2022 y 2023.**

Al término del primer y segundo año de vigencia del Contrato y a solicitud del LOCADOR, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del Índice de Precios del Costo de alojamiento, agua, electricidad, gas y otros, publicados por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del Contrato vigente, conforme al Artículo 46 de la Ley N° 2051/2003.

El reajuste será de la siguiente manera:

$$Cr = C\,(1+Vi/100)$$

**Referencia:**

**Cr:** Canon reajustado

**C:** Canon actual

**Vi:** Variación anual del Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros (1)

(1) Fuente Banco Central del Paraguay.

$$Vi = \left(\frac{\text{Variación Final}}{\text{Variación Inicial}} \times 100\right) - 100$$

Lic. MA. TERESA PERALTA DE GODOY
Secretaria General

**SEXTA:**

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley N° 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N° 3439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración de Propiedades
Jefe Interino

Ing. José Villamayor
Div. de Servicios Generales y Transporte
Jefe

Ing. Fidel Girett Ovelar
Dirección de Servicios Administrativos
Director

**SEPTIMA:**

**EL LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.
f) Otros conceptos a cargo del LOCADOR. Asumir el costo por Servicio de limpieza del inmueble arrendado, dejando a cargo del LOCATARIO la provisión de los insumos respectivos para el efecto.

**EL LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. N° 31-0206-14, provisión de energía eléctrica del NIS 2028852, y por consumo de las líneas telefónicas N°s (0471) 234127 y (0471) 1234206 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. [salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste].

**OCTAVA:**

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación, conforme lo dispone el Art. 45° de la Ley N° 2051/03.

**NOVENA:**

El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.

**DECIMA:**

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

Lic. MA. TERESA PERALTA DE GODOY
Secretaria General

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración de Propiedades
Jefe Interino

Ing. José Villamayor
Div. de Servicios Generales y Transporte
Jefe

Ing. Fidel Girett Ovelar
Dirección de Servicios Administrativos
Director

**DECIMO PRIMERA:**

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

**DECIMO SEGUNDA:**

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del Contrato conforme a lo establecido en el Art. 63° de la Ley N° 2051/03.

**DECIMO TERCERA:**

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85° de la Ley N° 2051/03 y Art. 123° del Decreto N° 21909/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de Asunción, República del Paraguay.

**DECIMO CUARTA:**

El adjudicado deberá, en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente Contrato, presentar ante el Administrador de Contrato, la constancia o constancias de presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos, ante la Contraloría General de la República, de todos los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19 y conforme a la Circular DNCP N° 12/2020.

En el mismo plazo indicado en el párrafo anterior, se deberá remitir a la Convocante la actualización de la mencionada Declaración Jurada, una vez finalizada la ejecución del presente Contrato.

En testimonio se suscriben 2 (dos) ejemplares, de 4 (cuatro) páginas cada una y anexos de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, en fecha 01 SEP. 2020

Neiva Striedes Knebel
C. I. N° 2.321.978
en representación de Ilga Eulina Strieder
RUC 3501198-0

Lic. MA. TERESA PERALTA DE GODOY
Secretaria General

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración de Propiedades
Jefe Interino

Ing. José Villamayor
Div. de Servicios Generales y Transporte
Jefe

Ing. Fidel Girett Ovelar
Dirección de Servicios Administrativos
Director

**FUENTE DE INFORMACION PARA LA OBTENCION DE PRECIOS REFERENCIALES PARA EL ALQUILER EN LA CIUDAD DE KATUETÉ**

| Nº | FUENTE DE INFORMACION | PRECIO DEL ALQUILER | METROS CUADRADOS OFRECIDOS | PRECIO POR METRO CUADRADO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Potencial oferente | Gs. 2.800.000 | 80 m2 | Gs. 35.000 |
| 2 | Contrato N° 40/2020 – ID N° 373.488 | Gs.3.500.000 | 72,5 m2 | Gs. 48.276 |
| 3 | Contrato N° 7987/2020 – ID N° 375.440 | Gs. 5.000.000 | 243 m2 | Gs. 20.576 |
| | **TOTAL (Precio Promedio Referencial por metro cuadrado)** | | | **Gs 34.617** |

***El Precio Promedio Referencial por metros cuadrados es de Gs. 34.617***, en base a informaciones obtenidas a través **de *nota de propuesta de un potencial oferente y contratos de instituciones públicas publicadas en el portal de la DNCP.***

Abg. Francisco J. Cáceres
Director
Dirección Administrativa
Ministerio de la Defensa Pública