Asunción, 09 de Diciembre de 2020

DICTAMEN Nº 01/2021 ID 388497

_____**Visto**: El Memorándum de la Dirección de Recaudaciones Nº 245 /2020 del mes de Noviembre de 2020, de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal por el cual se remite la solicitud de inicio del proceso para la Locación Filial Ciudad de San Ignacio para el que afecta al sub-grupo 250"**Locacion de Inmuebles"**

Considerando:

Que la Resolución DNCP. Nº 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 menciona en su Art. 2º **"PUBLICACION DE ESTIMACION DE COSTOS Y SUS ANTECEDENTES "**…*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 U.O.C. en el que 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 al precio de referencia"*

Que, la mencionada disposición establece los métodos para la elaboración de Precios Referenciales, a ser utilizado por los organismos, Entidades y Municipalidades en las contrataciones reguladas por la Ley. Nº 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" según se detalla:

"Las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de las sgtes. Opciones

1. Precios ofrecidos por empresas al público en general para el bien, obra o servicio requerido por la Convocante, ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público de internet, o a través de publicaciones periodísticas, revistas u otro medio comprobatorio idóneo.
2. Precios publicados por cámaras, organizaciones, instituciones, organismos del sector público o privado, nacional o internacional, que puedan ser verificados en revistas, páginas web, catálogos, u otros documentos, respecto de bienes, servicios u obras similares o idénticos a lo solicitado,
3. Precios adjudicados por la propia Convocante, o por otros Organismos, Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.
4. Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo.

Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

En ese efecto se aclara que los precios referenciales utilizados fue resultado de consultas contratos anteriores firmados para el usufructo del local, Sin embargo por tratarse de una

Locación y el costo del mismo tiene relación directa con las necesidades especiales del espacio físico podemos adjuntar el contrato anterior que cubre 2 años

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle cordial y respetuosamente

Proforma de CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE FILIAL SAN IGNACIO Ad-Referendum 2019-2020-Plurianual N° 02/2019 IDN ° 354864

Entre la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal con domicilio en Benjamin Contan 955 e/ Colón y Montevideo, República del Paraguay, representada para este acto por el **Sr. Luis Caballero Candia**, en su carácter de Presidente de conformidad a la Ley 122/93 con Cedula de Identidad Civil N° 887.557, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el Sr. Hugo Oracio Martínez Silva, con domicilio en la Ciudad de San Ignacio Departamento de Misiones República del Paraguay , con Cédula de Identidad Nº Civil **N° 1.193.957** denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" para la Oficina Regional Ciudad de San Ignacio 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 de Locación N° 02/2019
(b) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor; LOCADOR
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

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.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle Mariscal López e/ José Félix Bogado y Estero Bellaco N° 475 individualizado como Cta. Cte. Catastral Nº 24-004-21 de la ciudad de la Ciudad de San Ignacio, del Departamento de Misiones, con una superficie que será destinado para local de Oficina Regional Filial San Ignacio.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto y sujeto a la Aprobación Presupuestaria del ejercicio 2019 y será previsto y estará sujeto a la aprobación de la Partida Presupuestaria del ejercicio 2.020, vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N°354864.-

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 02/2019, convocado por la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal, según Resolución N° 835 Acta N° 45 de fecha 15/11/2018.-

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma */mensual* de Gs. 1.000.000.-(Un Millón) IVA incluido que se abonara en forma semestral adelantado.

Una garantía de Gs. 1.000.000.-(Un millón)pagados de una sola vez con el primer desembolso del pago correspondiente al alquiler.-

El monto total del presente contrato asciende a la suma de Gs.25.000.000.-(Veinte y Cinco Millones de guaraníes) IVA incluido.-

El pago se realizará, *por cheque identificando el nombre del PROPIETARIO.*

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses a partir del 01 de Enero 2019 hasta el 31 de Diciembre de 2020 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

SEXTA:

El Presente Contrato es Plurianual por lo que el desembolso correspondiente a la suma mensual del ejercicio 2019 está sujeto a la Aprobación del Presupuesto General de la Nación ejercicio 2019.

El monto correspondiente al 2020 será previsto y estará sujeta a la aprobación del PGN correspondiente a dicho ejercicio.

SEPTIMA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/07 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.

OCTAVA:

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.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios básicos de: *agua corriente de la Cta. Cte. Ctral Nº 24-004-21- provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica* 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*

NOVENA:

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

DECIMA:

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

DECIMO 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.

DECIMO 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.

DECIMO TERCERA:

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

DECIMO CUARTA:

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 _____, 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 _____, República del Paraguay, a los _____ días del mes de _____ de 20___.

Malvina León
Responsable de la UOC