Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 64/2023

Fecha: 16 de agosto de 2023.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 04/2023 "ALQUILER DE SEDE ASUNCIÓN – FUERO CIVIL Y LABORAL - PLURIANUAL" CON ID N° 433.123.---

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° 7.021/22 "DE SUMINISTRO Y CONTRATACIONES PÚBLICAS", sus reglamentaciones.----------

- El Decreto N° 9.823/23 "QUE REGLAMENTA LA LEY N° 7.021/2022 DE SUMINISTROS Y CONTRATACIONES PÚBLICAS, APROBADO EN FECHA 11 DE AGOSTO DE 2023.----------

- La Resolución MDP N° 255 /2023 de fecha 23 de febrero de 2023, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2023.----------

- La oferta presentada en fecha 05 de junio de 2023 por la firma PLASTI – K S.A. por un inmueble con 1.870 M2 de metros cuadrados de terreno y 231.5 m2 en Pb y 705.4 m2 en el primer piso de un edificio ubicado sobre Avda. Artigas casi San Estanislao, Barrio Jara de la ciudad de Asunción.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

- El Memorándum D.A.S. N° 215/2023 de fecha 16 de Junio de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita a la Dirección de Obras un informe de las condiciones técnicas del inmueble ofrecido para la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Asunción - Sede Civil y Laboral.----------

- El Memorando D.O. N° 26/2023 de fecha 22 de junio del 2023 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 Asunción - Sede Civil y Laboral.-------

- La Declaración Jurada firmada por el Señor Richard Henrique Kindinger representante legal de la firma PLASTI-K S.A. en fecha 27 de junio del 2023, por el cual certifica que la superficie ofrecida en locación es de 936,9 m2 de construcción distribuidos en la planta baja y el 1° piso del edificio ubicado sobre Avda. Artigas casi San Estanislao, Barrio Jara de la ciudad de Asunción.----------

- 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.A.S. N° 227/2023 de fecha 28 de Junio de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita a la Unidad Operativa de Contrataciones la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Asunción - Sede Civil y Laboral.----------

- El Memorándum D.P. N° 222/2023 de fecha 30 de junio de 2023 del Departamento de Presupuesto por el cual informa que la

Abog. Néstor Guarre
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

disponibilidad presupuestaria, para los años 2023, 2024, 2025 y 2026 se procede a realizar las previsiones de los montos correspondientes y que estarán sujetos a la aprobación del presupuesto institucional de los ejercicios fiscales afectados.----------

- El Memorándum D.G.A.F. N° 986/2023 de fecha 30 de junio de 2023 de la Dirección General de Administración y Finanzas por el cual se remite todos los antecedentes para la solicitud del inicio de llamado para la Sede de Asunción – Civil y Laboral.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE ASUNCIÓN – CIVIL Y LABORAL" CON ID. N° 433.123.----------

Que, el art. 36° del Decreto N° 9.823/23 aprobado en fecha de fecha 11 de agosto de 2023 la cual expresa: *"La estimación de costos que se realice con el fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios, se realizará conforme con los criterios establecidos en la ley y las reglamentaciones emitidas por la DNCP. Para la estimación de los costos, las convocantes observarán la información obtenida en los estudios de mercado y en el cálculo del costo de ciclo de vida de la contratación. La DNCP emitirá directrices respecto al formato, construcción y presentación documental de los precios de referencia. Los precios obtenidos para la estimación de costos deberán ser comparables"*. Si bien el art. 86 de la Ley N 7.051/23 expresa: "Los procedimientos de contratación de locación en los que el Estado paraguayo fuera locatario cuando el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán a los procedimientos convencionales de contratación previstos en la presente Ley; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, **están exceptuados de la aplicación de la presente Ley"**, nos vemos en la obligación de cumplir los preceptos establecidos

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

en su art. 4° **por la cual se establecen los principios por los cuales se regirán los procesos llevados adelante para cubrir las necesidades públicas**, en especial los principios de economía, eficacia y eficiencia, la primacía del interés común en pos de la satisfacción adecuada de las necesidades de las instituciones públicas y de la ciudadanía y la mejor relación costo beneficio en las adquisiciones.----------

En ese contexto debemos mencionar el Memorando D.A.S. N° 227/2023 de fecha 28 de junio de 2023, del Departamento de Administración de Sedes por el cual remiten la planilla con los requerimientos y el precio referencial obtenido a través de un estudio de mercado a ser utilizado como referente en el llamado de locación de inmueble determinado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de ASUNCIÓN - CIVIL Y LABORAL" a fin de iniciar el proceso correspondiente:

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 04/2023 "ALQUILER DE SEDE ASUNCIÓN - CIVIL Y LABORAL - PLURIANUAL" CON ID N° 433.123

Precio Referencial obtenido de 2 (dos) contratos entre proveedores y el estado paraguayo - CONTRATO N° 15/2023 entre el CORTE SUPREMA DE JUSTICIA y las Sras. Cecilia Inés Rodríguez Fandos y María Teresa Rodríguez de Calcena CON ID. N° 422.703 y el CONTRATO N° 01/2023 entre el MINISTERIO PÚBLICA - FISCALIA GENERAL DEL ESTADO Agro ganadera Pozo Alice S.A. CON ID. N° 422.117, además de, 1 (una) propuesta entregada por un posible proveedor PLASTI-K S.A. con Ruc. N° 80097195-7; LOS CUALES PUEDEN SER VERIFICADOS CON LOS DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN, 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:

Abog. Néstor Guarne
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	PRECIO Ofertado Gs	M2 Ofertado	COSTO Gs. por M2
PLASTI-K S.A. con Ruc. N° 80097195-7	Asunción	30.250.000	936.9	32.287
CONTRATO N° 15/2023 entre el CORTE SUPREMA DE JUSTICIA y las Sras. Cecilia Inés Rodríguez Fandos y María Teresa Rodríguez de Calcena CON ID. N° 422.703	Asunción	13.200.000	306.05	43.130
CONTRATO N° 01/2023 entre el MINISTERIO PÚBLICA - FISCALIA GENERAL DEL ESTADO Agro ganadera Pozo Alice S.A. CON ID. N° 422.117	Asunción	84.700.000	1684.00	50.297
PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO				Gs.41.905

En este Punto debemos exponer cual es el método para la obtención del precio referencial de las locaciones, el cual es 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. 37 del Decreto N° 9.823/23 aprobado en fecha de fecha 11 de agosto de 2023 debemos mencionar que para el presente el único inciso no excluido y el cual procedemos a desarrollar;

Inc. II). Los costos de utilización, como el consumo de energía y otros recursos:				
Proyección para los 36 meses que dura el contrato, el cual puede variar de conformidad al uso y a las estaciones				
		Meses	Mensual	Total
1.-	Energía Eléctrica - Administración Nacional de Energía Eléctrica	36	4.236.080	Gs.152.598.880
2.-	Agua Corriente - Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay	36	1.723.762	Gs. 62.055.432

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Debemos mencionar que El pago de estos gasto se realizan a través del Objeto de Gastos 210 - Servicios Básicos, teniendo en presente los que montos mensuales nunca son exactos, pudiendo variar de conformidad al uso y a las estaciones del año, a más de tener en cuenta que las facturas con los montos proyectados corresponden al mes de julio, el cual podrían variar cuando empecemos a ocupar el inmueble, teniendo en cuenta que todo el equipamiento del Ministerio de la Defensa Pública podría ser diferentes a los utilizados por el propietario y/o antiguo locatario.----------

Por lo tanto Esta dirección, conforme a lo expuesto y en concordancia a lo estipulado en la art. 36° del Decreto N° 9.823/23 aprobado en fecha de fecha 11 de agosto de 2023 y la Ley 7.021/22 "De Suministros y Contrataciones Públicas" 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 de estudio mercado.----------

Abg. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de la Defensa Pública

FUENTE DE INFORMACION PARA LA OBTENCION DE PRECIOS REFERENCIALES

Nº	FUENTE DE INFORMACION	PRECIO DEL ALQUILER	METROS CUADRADOS OFRECIDOS	PRECIO POR METRO CUADRADO
1	Propuesta oferente	₲ 30.250.000	936,9	₲ 32.287
2	Contrato N° 15/2023 de la CSJ ID N° 422.703	₲ 13.200.000	306,05	₲ 43.130
3	Contrato N° 01/2023 del Ministerio Público ID N° 422.177	₲ 84.700.000	1684,00	₲ 50.297
TOTAL (Precio Promedio Referencial por metro cuadrado)				**₲ 41.905**

El precio referencial para el "Alquiler sede Civil y Laboral" es de Gs. 41.905 por metro cuadrado, obtenido en base a informaciones que figuran en la oferta presentada y contratos de la Corte Suprema de Justicia y el Ministerio Público, los cuales se encuentran publicados en el portal de la DNCP. Las mismas cuentan con caracteristicas similares a las necesidades de la institución y garantizan una información valida para acreditar la razonabilidad del canon a ser abonado.

Asunción, 05 de Junio de 2.023.-

SEÑORES

MINISTERIO 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: Avda Artigas No 2.136 casi San Estanislao**
- **Distrito/Localidad: Asunción.**
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°: 12-0578-40 / 12-0578-41 / 12-0578-42.**
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°: 2740136 - 2740137 - 2740143.**
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN: PB: 231,50 m2 - 19 Piso: 705.40 m2.**
- **Metros Cuadrados del Terreno: 1.870 m2.**
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes: 30.250.000.**
- **Nombre y Apellido del Propietario: Plasti-k S.A.**
- **Cedula de identidad Policial N°: 80097195-7.**
- **Teléfono Celular y/o Particular: (0981) 415828.**
- **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.

Ministerio Público

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 01/2023

Entre el **Ministerio Público**, con domicilio en el 1er.piso del edificio sede de las Oficinas Administrativas, Financieras y de Apoyo, sito en la calle Chile esquina Jejuí de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante **"EL LOCATARIO"**, representado en este acto por el **Econ. Expidio Palacios**, con C.I.Nº 845.265, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas según Resolución FGE Nº 3461/2019, el **Lic. Javier Cámeron Ruíz Díaz**, con C.I.Nº 840.866, en su carácter de Director Administrativo según Resolución FGE Nº 5549/2019, y el **Lic. Mario Fernández**, con C.I.Nº 2.858.164, en su carácter de Coordinador de Servicios Básicos y Alquileres según Resolución FGE Nº 109/2009, por una parte, y por la otra la Firma **Agroganadera Pozo Alice S.A.**con RUC Nº 80052981-2, con domicilio en Teniente Enciso – La Patria Finca 7107, departamento de Boquerón, República del Paraguay, denominada en adelante **"EL LOCADOR"** representada para este acto por el **Abog. José Luis Cuevas**, C.I.Nº 1.514.352 y por el **Abog. Luis Alberto Cuevas** , con C.I.Nº 1.514.353, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"**, 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) Los datos cargados en el SICP;
(c) La oferta del Proveedor;
(d) La resolución que autoriza y aprueba el procedimiento de selección y adjudicación emitida por la contratante y su respectiva notificación;
(e) La garantía de fiel cumplimiento de contrato.

Los documentos que forman parte del contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente.-

PRIMERA:
El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** dos inmuebles de su propiedad, y este recibe a su entera conformidad, situados en la calle 15 de Agosto casi Eduardo Victor Haedo, individualizados con Matrícula Nº 22918-U-A01 (Cta.Cte.Ctral Nº 10-0443-05) Superficie 428 mts2, 9080 dm2, y Finca Nº 7276 (Cta.Cte.Ctral.Nº 10-0443-13) Superficie 266 mts2, 68 dm2, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción. Se trata de un edificio de 9 niveles, con 1.684 mts2 de construcción, que será utilizado como sede de la Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción.-

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 422177. La validez o continuidad de la contratación quedará supeditada a la disponibilidad de créditos presupuestarios aprobados y asignación del PFI en el PGN de los ejercicios fiscales siguientes.-

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de contratación "*Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Ad Referéndum, para la Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción con ID. Nº 422.177*", adjudicado por resolución FGE Nº 5832 de fecha 29/12/2022.-

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Ministerio Público

CUARTA:
El precio de locación se fija en la suma mensual de Guaraníes ochenta y cuatro millones setecientos mil (Gs. 84.700.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido, más una garantía de Guaraníes ochenta y cuatro millones setecientos mil (Gs. 84.700.000). Una vez finiquitada la relación contractual el monto será utilizado para cubrir gastos por reparaciones o por consumos de energía eléctrica, línea telefónica o agua corriente. Si hubiere saldo, el mismo será devuelto al **LOCATARIO**.-

El monto total del presente contrato es de Guaraníes cinco mil ciento sesenta y seis millones setecientos mil (Gs. 5.166.700.000). El pago será realizado en la cuenta bancaria N° 0000012355035101 (Banco Continental S.A.) del **LOCADOR**. El plazo de pago después del cual el **LOCATARIO** deberá pagar interés al **LOCADOR** es de sesenta (60) días luego de la presentación de la factura, y la tasa de interés mensual que se aplicará es de 1% por el período de demora hasta que se haya realizado el pago completo. La garantía otorgada no devengará interés ni será imputable a ningún mes de alquiler.

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

Si durante la ejecución del contrato 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 15% sobre la inflación oficial esperada para el mismo periodo. La fórmula y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes:

Fórmula a aplicar: $Pr = P \times \frac{IPC1}{IPCO}$

Donde:

Pr = Precio reajustado de la Oferta.

P = Precio adjudicado.

IPC1 = Índice de precios al consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay correspondiente, correspondiente a la fecha de la resolución de Adjudicación.

IPCO = Índice de precios al consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay, correspondiente al mes de la adjudicación.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Públicos y Alquileres
Ministerio Público

QUINTA:
Éste contrato tendrá una vigencia de sesenta (60) meses a partir del 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2027, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03. Los pagos para los ejercicios 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027 quedarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.-

Lic. Lenier Cameron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

SEXTA:
El valor de la Garantía de Cumplimiento de contrato es del 10% (diez por ciento) sobre el monto total del contrato. La misma deberá ser presentada por el **LOCADOR** dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción de este contrato, en virtud del Artículo 39 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", mediante póliza de seguro o garantía bancaria, acorde con lo dispuesto en el Artículo 14° de la Resolución DNCP N° 4441/2021. Esta garantía deberá ser válida hasta el 28/01/2028.-

Agroganadera Pozo Alice S.A.
Tte. Enciso Boquerón

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Ministerio Público

SÉPTIMA:
Conforme a lo establecido en el Art.41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art.1° de la Ley 3439/07 de "Contrataciones Públicas", y en el Art.266 de la Ley 6.873/22 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) 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 de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**, en las áreas de infraestructura, aislación, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.-
e) Realizar el mantenimiento mensual del ascensor.-
f) Comunicar inmediatamente al **LOCATARIO** cualquier acontecimiento que provoque alguna modificación de los términos pactados en el contrato, específicamente aquellas que guarden relación con los gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble locado, como así también la condición de dominio del **LOCADOR**.-
g) 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 por los servicios de: provisión de energía eléctrica (ANDE) NIS N° 1243501 y 1243519, y Essap Cta.Cte.Ctral N° 10.0443.05 y 10.0443.13 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. El **LOCADOR** autoriza al **LOCATARIO** a instalar en el inmueble la cantidad de líneas telefónicas que éste considere necesarias. Las gestiones ante COPACO S.A. para la instalación de nuevas líneas y el pago por el consumo correspondiente correrán a cargo del **LOCATARIO**.-
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.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

NOVENA:
El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por la otra parte, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación, conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N° 2051/03. Otros causales para dar por terminado el contrato en forma anticipada están establecidos en el Art. 57 de la Ley N° 2051/03.-

Lic. Javier Cañeron Ruiz Díaz
Director Administrativo

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**.-

Agroganadera Pozo Alice S.A.
Tte. Enciso - Boquerón
Paraguay

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Ministerio Público

DÉCIMO 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 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.-

DÉCIMO 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 necesarios y urgentes de servicios básicos 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.-

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

DÉCIMO TERCERA:
Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay. 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. 151 del Decreto N° 2992/2019). La interposición del recurso de reconsideración ante el 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. -

Lic. Javier Cáceres Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

En prueba de conformidad se suscriben tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 30 días del mes de diciembre de 2022.-

Agroganadera Pozo Alice S.A.
Tte. Enciso - Boquerón

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Poder Judicial **Nº 15 /2023**

CONTRATO

Entre la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** con domicilio en las calles Mariano Roque Alonso y Pedro Blasio Testanova de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por su Presidente el Ministro **DR. CÉSAR MANUEL DIESEL JUNGHANNS,** nombrado al cargo por Acordada N° 1685 de fecha 03 de febrero de 2023, denominada en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, a la firma **FARO INMUEBLES S.A, RUC 80084887-0,** con domicilio sobre la calle Campos Cervera N° 6499 casi Boggiani de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por la Señora **CECILIA INES RODRIGUEZ FANDOS** con Cédula de Identidad **Nº 861.381** y la Señora **MARIA TERESA RODRIGUEZ DE CALCENA** con Cédula de Identidad **Nº 861.800** denominada en adelante **EL LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente contrato de **"Alquiler de Inmueble para Sede del Departamento Técnico Forense - Determinado - Ad Referéndum - Plurianual"** 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. El Contrato;
d. La Carta Oferta del **LOCADOR**;
e. La Resolución de Adjudicación del Contrato emitida por **EL LOCATARIO** y su respectiva notificación;
f. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.
g. Los Documentos del **LOCADOR.**

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.

PRIMERA:

El LOCADOR da en locación a favor del **LOCATARIO** el inmueble situado sobre la calle Mariano Roque Alonso casi Pedro Blasio Testanova de la Ciudad de Asunción, individualizado como Finca N° 3718 - Cuenta Corriente Catastral N° 10.0224.07; y Finca N° 5195 - Cuenta Corriente Catastral N° 10.0224.08, de la ciudad de Asunción, con una superficie del terreno de 525 m², y de edificación de 306.05 m², que será destinado para la Sede del **Departamento Técnico Forense.**

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° 422.703.**

El presente llamado es **PLURIANUAL**, por lo tanto, la validez de las contrataciones para los ejercicios fiscales **2024, 2025, 2026, 2027 y 2028** estará sujeta a la aprobación de las partidas presupuestarias para dichos ejercicios, de conformidad a lo establecido en el Art. 14. Disponibilidad Presupuestaria de la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 25/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL**

DR. CÉSAR M. DIESEL JUNGHANNS
PRESIDENTE C.S.J.

FARO INMUEBLES SA

Teresa Rodriguez

CECILIA INES RODRIGUEZ FANDOS.

DEPARTAMENTO TÉCNICO FORENSE - DETERMINADO - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" ID N° 422.703, adjudicado por Resolución del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia S2. N° 53 de fecha 14 de marzo de 2023.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de **G. 13.200.000 (Guaraníes trece millones doscientos mil) IVA incluido.**

El monto total del presente contrato es de **G. 792.000.000 (Guaraníes setecientos noventa y dos millones) IVA incluido.**

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de **60 (sesenta) meses** contados a partir del día siguiente de la firma del contrato, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03.

El pago por el alquiler, objeto de la presente contratación será efectuado por la Corte Suprema de Justicia, vía Dirección General de Administración y Finanzas, en moneda nacional.

Los pagos se realizarán por mes vencido, dentro de los **60 (sesenta) días** posteriores a la fecha de presentación de las facturas correspondientes, de conformidad al Plan de Caja y Plan Financiero. Para el efecto, la facturación deberá realizarse del 01 al 05 de cada mes por mes vencido

Los pagos correspondientes a los ejercicios fiscales **2024, 2025, 2026, 2027 y 2028,** estarán sujetos a las previsiones presupuestarias establecidas de acuerdo al Art. N° 14 "Disponibilidad Presupuestaria", de la Ley N° 2.051/2003, de Contrataciones Públicas.

Al término del primer año de vigencia del Contrato, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado. El reajuste será aplicado hasta el límite resultante de la siguiente fórmula:

$$\textbf{Reajuste} = \frac{IA - IN}{IN} \times 100$$

IN: Índice Inicial de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.
IA: Índice Actual de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al (0,4%) cero coma cuatro por ciento sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

Durante el Ejercicio Fiscal del año 2023, la tasa fijada en el Artículo 41 de la Ley N° 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" del **0,4% (cero coma cuatro por ciento),** para la contribución de la implementación de las Contrataciones Públicas (SICP), se fijará en **0,5% (cero coma cinco por ciento).**

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.

DR. CESAR M. DIESEL JUNGHANNS
PRESIDENTE C.S.J.

Teresa Rodríguez

FARO INMUEBLES SA

CECILIA INES RODRIGUEZ FAVIOS

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso de 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 servicio de provisión de energía eléctrica correspondiente al NIS N° 1204423 – 1204424 – 2633182 – 2633185 – 2633191 – 2633193 – 2633196, el servicio de agua corriente ISSAN: AA4752 – AA4753, 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 de 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 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 podrán 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 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.

DR. CÉSAR M. DIESEL JUNGHANNS
PRESIDENTE C.S.J.

FARO INMUEBLES SA

LECILIA INES MORINIGO FANDOS

DECIMO SEGUNDA:

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.

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 2051/03 y Art. 151 y 152 del Decreto N° 2992/19).

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 Asunción, República del Paraguay.

DECIMO CUARTA:

FORMA Y TÉRMINOS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

El plazo de la garantía para el fiel cumplimiento de Contrato será por **61 (sesenta y un)** meses contados desde la entrada en vigor del presente contrato, la cual se presentará a más tardar dentro de los 10 (diez) días calendarios siguientes a la firma del contrato.

La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al **5% (cinco por ciento)** del monto total del contrato.

FORMAS DE LA GARANTÍA: La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá ser otorgada en la forma de póliza de seguro o garantía bancaria considerando que el valor total del contrato es superior a los dos mil jornales mínimos establecidos.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción Capital de la República del Paraguay, a los 27 días del mes de MARZO de 2023.

EL LOCATARIO: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DR. CÉSAR M. DIESEL JUNGHANNS
PRESIDENTE C.S.J.

DR. CÉSAR MANUEL DIESEL JUNGHANNS

EL LOCADOR: FARO INMUEBLES S.A.

CECILIA INES RODRIGUEZ FANDOS **MARIA TERESA RODRIGUEZ DE CALCENA**

FARO INMUEBLES SA