DICTAMEN DUOC Nº 40/2022

En cumplimiento de la "GUIA PARA LA ELABORACIÓN DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES, EN LAS CONTRATACIONES REGULADAS POR LA LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" aprobada por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas según Resolución DNCP N° 1890/2020, esta Dirección Unidad Operativa de Contrataciones procede a exponer la metodología utilizada para la obtención de los Precios de referencia para el llamado de "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN" PLURIANUAL 2022-2023. ID N° 419.047.

En este proceso, teniendo en cuenta la particularidad de la contratación, al tratarse de una locación determinada, donde la convocante ya tiene identificado el inmueble a ser alquilado y por lo tanto ya cuenta con el precio fijado por el oferente. A los efectos de obtener el precio referencial, se tomó la oferta del propietario, una adjudicación anterior de la convocante en la misma zona, y el precio de alquiler de un inmueble con similares características y ubicación del inmueble a ser alquilado por la convocante, y que se encuentra publicado en la página web de una empresa dedicada al rubro

De esta manera se cuenta con los precios de referencia respaldados documentalmente, referentes al mismo item.

Conforme a los datos obtenidos y teniendo en cuenta que la guía para la elaboración del precio de referencia establece que las Convocantes deben seleccionar los precios obtenidos, de la combinación de dos o más opciones (precios al público, precios adjudicados, cotizaciones de potenciales oferentes, etc.), se ha optado por considerar el promedio que resulta de la sumatoria de los precios obtenidos e indicados en el párrafo anterior, en la suma de Gs. 13.560.606 (Guaraníes Trece millones quinientos sesenta mil seiscientos seis).

Los documentos respaldatorios se encuentran anexos y forman parte de este dictamen.

Asunción, 16 de setiembre de 2022

Abg. Hugo Larrosa
Director
Dirección Unidad Operativa de Contrataciones

MITÃ, MITÃKUÑA
HA MITÃRUSU
Motenondeha
Ministerio de la
NIÑEZ Y
LA ADOLESCENCIA

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Cálculo de precios referenciales de conformidad a la Resolución DNCP N° 1890 de fecha 7 de mayo 2020.

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN. Plurianual 2022-2023. ID. N° 419.047.

ANALISIS DE PRECIOS REFERENCIALES					GRUPO MAASSSEN EMPRENDIMIENTOS S.A. Adjudicación anterior de la Convocante - ID. 374374		INFOCASAS (https://www.infocasas.com.py)		Oferta del Sr. HELIODORO MACIEL MENDOZA		Cálculo de la Convocante	
Item	Código de Catalogo	Descripción del Bien, Obra o Servicio	Unidad Medida	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Precio Unitario	Precio Total	Precio Unitario	Precio Total	Totales Unitarios	Promedio
1	80131501-001	ALQUILER DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA	Mes	12	14.181.818	170.181.816	12.000.000	144.000.000	14.500.000	174.000.000	40.681.818	13.560.606

Abg. Hugo Larrosa
Director Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

CARTA OFERTA DEL ALQUILER DE INMUEBLE

Asunción, 7 de setiembre de 2022

Sr.

MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA
A QUIEN CORRESPONDA
PRESENTE

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en mi carácter de propietario, con el objeto de ofrecer en alquiler un inmueble de mi propiedad, inscripto en los Registros públicos como Finca Nro 15.969 con Cta. Cte. Nro. 12-901-28 y Finca Nro 3.865 con Cta. Cte. Nro. 12-901-02, Distrito: San Roque.

El inmueble que ofrezco en alquiler se halla ubicado sobre la calle Capitán Carpinelli Nro. 3620 esquina Abente Haedo, Departamento Central, que cuenta con una superficie total de 1540m^2 (MIL QUINIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) y superficie construida de 450 m^2 (CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS).

El inmueble cuenta con cinco habitaciones con placares, cuatro baños, área de servicio, un sótano, una oficina, cocina con muebles, comedor diario, comedor social, living, dos garages, quincho con baño, y un amplio patio.

Las condiciones de oferta se detallan a continuación:

- Se ofrece un precio fijo mensual de Gs. 14.500.000 (guaraníes catorce millones quinientos mil) IVA incluido, factura a crédito.
- Contrato mínimo por 12 meses.
- Dejar constancia en el contrato firmado entre las partes, que queda prohibido hacer ningún tipo de modificaciones en el inmueble sin la autorización previa del propietario (taladrar paredes/pisos y/o alguna instalación).
- El LOCATARIO se hará cargo mensualmente del pago de los servicios públicos tales como energía eléctrica y agua.

Se aguarda la aprobación de esta propuesta para lo que hubiere lugar, adjuntando todos los requisitos previos a un llamado por arrendamiento de locación.

Heliodoro Maciel Mendoza

C.I. Nro. 121.740

MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
8 SEP 2022
Folio: 3816
Hora: 12:45

A: JUAN
SUMINISTROS
SERVICIOS GENERALES
NUTRICION
SERV. BASICOS
COORDINACION

Reportar Error

Casa de 4 dormitorios de 750m2 con buen patio por 12.000.000gs!!

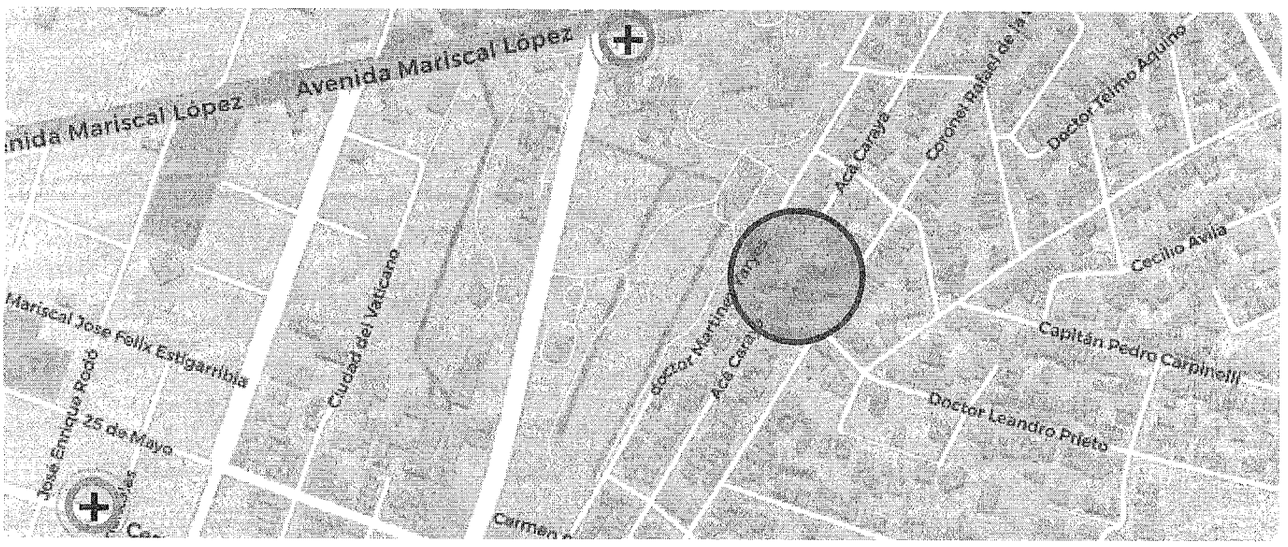
Gs. 12.000.000

Precio de Alquiler

4 Dorm. 3 Baños 500 m²

Ubicación

Mburicaó, Asunción



Detalles de la Propiedad

- Referencia: T868F2
- Tipo de Propiedad: Casa
- Zona: Mburicaó
- Estado: Buen estado
- Disposición: No aplica
- Baños: 3
- M² edificados: 500 m2
- M² de terraza: ¡Preguntale!

Ver más

Comodidades de la propiedad

- Balcón
- Depósito
- Dormitorio de servicio
- Barbacoa
- Lavandería
- Piscina
- Aire Acondicionado
- Jardín
- Patio

Descripción

Casa de 750m2 de terreno (calle a calle) en zona super residencial de Mburicao - zona Mburuvicha Roga por *** gs mensuales nada más Con un buen patio - jardín. Estacionamiento interno para 4 a 5 vehículos, piscina, quincho. En planta baja: Sala social, sala comedor, escritorio, baño social, cocina independiente, habitación y baño de servicio. En planta alta: 4 dormitorios - 1 en suite con vestidor. Balcón con vista al jardín de la casa. Una casa con excelente ubicación, barrio muy seguro, buenos vecinos, a 2 cuadras de Mcal López, cerca de todo! El precio de alquiler es el más barato del mercado mirando el m2 que te ofrece la casa!

Reportar Error

Consultar | Agendar Visita

Carlos

Deisy Encina

Ver teléfono

Casa central

Asuncion

08:00hs a 18:00hs

Ver teléfono

Nombre | Teléfono

Email

RENOVACIÓN DE CONTRATO AD REFERÉNDUM DE "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN. PLURIANUAL 2020 - 2022. AD REFERÉNDUM 2020. ID. Nº 374.374", ENTRE EL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA Y LA FIRMA GRUPO MAASSEN EMPRENDIMIENTOS S.A.

Contrato MINNA N° 03/2020.-

Entre el **MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA (MINNA)**, con domicilio en Mcal. López 2029 esq. Acá Carayá, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por la Ministra **Abg. Teresa Martínez Acosta**, con Cédula de identidad N° 770.933, nombrada por Decreto del Poder Ejecutivo N° 388/2018 de fecha 15 de Octubre de 2018, y el **Lic. Rubén Darío Méndez Pizzurno**, con Cédula de identidad N° 729.901, Director General Interino de Administración y Finanzas, nombrado por Resolución MINNA N° 087/2022 de fecha 31 de enero de 2022, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **GRUPO MAASSEN EMPRENDIMIENTOS S.A.**, con RUC N° 80090586-5, representada por la **Sra. Gladys Velázquez de Maassen**, con Cédula de identidad N° 138.332, domiciliada en la calle Acá Carayá N° 524 casi 25 de Mayo, de la ciudad de Asunción, denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar la presente Renovación del **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN"**, (Contrato MINNA N° 03/2020), 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 y su respectiva notificación y la resolución por la cual se autoriza la renovación del contrato.

PRIMERA:
El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble situado en la calle Acá Carayá N° 396 y Leandro Prieto, e individualizado Cta. Cte. Catastral N° 12-456-12, de la ciudad de Asunción, Departamento Central, destinado para local de las Oficinas Administrativas de la Dirección del Programa ABRAZO, así como de otras dependencias del Ministerio.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario del presente llamado en el Subgrupo 250: "Alquileres y Derechos", se encuentra sujeto a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación 2022, por lo que se considera Ad Referéndum. La continuidad de la ejecución del contrato para el año 2023 se encuentra sujetos a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de ese año. El presente llamado se encuentra vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 374.374.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso del llamado de "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCALES DEL CENTRO PAINAC Y DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA. PLURIANUAL 2020-2022. AD REFERENDUM 2020, ID. Nº 374.374, convocado por el MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, según Resolución MINNA N° 018/2020 y adjudicado según Resolución MINNA Nº 060/2020. La presente renovación fue autorizada por Resolución MINNA N° 084/2022.

Lic. Rubén Darío Méndez Pizzurno
Director Gral. Interino de Administración y Finanzas
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

Abg. Teresa Martínez Acosta
Ministra
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de **Guaraníes Catorce millones ciento ochenta y un mil ochocientos diez y ocho (Gs. 14.181.818)** IVA incluido, pagaderos por mes vencido. El locatario procesará el pago correspondiente a la recepción de la factura, para lo cual presentará de conformidad al Plan Financiero, Plan de Caja y a los fondos efectivos transferidos por el Ministerio de Hacienda la Solicitud de Transferencia de Recursos (STR). El pago será computado dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción de la STR en el Ministerio de Hacienda.

El monto total del presente contrato es de **Guaraníes Ciento setenta millones ciento ochenta y un mil ochocientos diez y seis (Gs. 170.181.816)** IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Bancaria N° 0000000007975780, del Banco Regional S.A.E.C.A.

QUINTA:
El presente contrato tendrá vigencia de **12 (doce) meses** a partir del 01 de febrero de 2022 hasta el 31 de enero de 2023, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

Los fondos para el presente proceso se encuentran sujetos a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación 2022. La continuidad de la ejecución del contrato para el Ejercicio Fiscal 2023 se encuentra sujeto a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de ese año y su respectivo Decreto reglamentario.

El precio mensual podrá ser Reajustado siempre y cuando el reajuste no sea 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.

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 266 de la Ley 6873/22 del Presupuesto General de la Nación 2022, se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

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, a realizar los pagos mensuales o anuales (según municipio) por la provisión de servicios de Recolección de basura del inmueble que arrenda a favor de la institución.
a) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
b) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
d) 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:

b) El pago de los servicios de: Provisión de energía eléctrica (ANDE) correspondiente al NIS N° 1274196, y de provisión de agua potable (ESSAP) correspondiente al ISSAN N°: AE6884 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 del LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

Lic. Rubén Darío Méndez Pizzurno
Director Gral. Interno de Administración y Finanzas
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

ARCE REBA MARTINEZ ACOSTA
Ministro
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

La administración del contrato estará a cargo: de la **Dirección Administrativa.**

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 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 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 la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

DECIMO TERCERA:
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.
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.

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. 151 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.

Lic. Ruben Dario Mendez Pizzurno
Director Gral. Interino de Administracion y Finanzas
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

ANA TERESA MARTINEZ ACOSTA
Ministra
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

En prueba de conformidad se suscriben 4 (cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 14 días del mes de febrero de 2022.

.....
Sra. Gladys Velázquez de Maassen
Propietaria - Representante

.....
Abg. Teresa Martínez Acosta
Ministra
MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA

.....
Lic. Ruben Darío Méndez Pizzurno
Director General Interino de Administración y Finanzas
MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA