SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACIÓN DEL PALUDISMO – SENEPA
SUB UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES N° 45

Asunción, 20 de noviembre de 2020.-

DICTAMEN SUB UOC - 45 N°29/2020

Que, el Depósito del SENEPA ha remitido la solicitud del llamado a Locación de Inmueble; para el efecto, el Departamento de Infraestructura ha remitido el Informe Técnico a la Dirección Administrativa, y ésta al Departamento Técnico de Apoyo Administrativo, para inicio del proceso licitatorio.

Que, el Departamento Técnico de Apoyo Administrativo, para la obtención de los precios referenciales ha tenido en cuenta la propuesta realizada por el locador, ya que corresponde a un proceso licitatorio determinado, así como las siguientes fuentes de información:

Tomando como base la "Guía para la elaboración de precios de referencias para los organismos, entidades y municipalidades, en las contrataciones reguladas por la Ley N° 1890/2020 del 07/05/2020 "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", a efectos de la obtención de los precios de referencia para el presente llamado se ha optado por la combinación de las siguientes fuentes de información:

1 – Precio del potencial oferente.

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo Total	Detalle/Fuente
1	80131502-003	Locación de Inmueble para el Depósito del SENEPA	36	Mes	18.150.000	653.400.000	Nota suscripta por el potencial oferente adjunto

2- Contratos suscriptos – Adjudicación Anterior

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo Total	Detalle/Fuente
1	80131502-003	Locación de Inmueble para el Depósito del SENEPA	24	Mes	16.500.000	396.000.000	Contrato N° 18/2018 ID N° 312.995

3- Contratos (Histórico de Precios de la DNCP)

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo Total	Detalle/Fuente
1	80131502-003	Locación de Inmueble para el Poder Judicial	12	Mes	28.500.000	342.000.000	Contrato N° 99/2017 ID N° 339.157

LIC. ELVIRA RAMONA CARDOZO
JEFA, SUB UOC N°45

SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACIÓN DEL PALUDISMO – SENEPA
SUB UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES N° 45

Variación de precio – para el Depósito del SENEPA

PROPUESTA	ID N° 312.995	ID N° 339.157	SUB TOTAL	PROMEDIO	TOTAL
18.150.000	16.500.000	28.500.000	63.150.000	21.050.000	18.150.000

Conforme a la disponibilidad presupuestaria queda fijado como canon mensual la suma de **Gs. 18.150.000(guaraníes diez y ocho millones ciento cincuenta mil).**

Metodología utilizada y criterio de la SUB UOC – 45 para la determinación de precios:

Para la estimación de costos en esta modalidad de contratación se ha considerado conveniente traer a la vista, los precios adjudicados (reflejados en el histórico de Precios de la DNCP) y el precio establecido por el propietario del inmueble identificado (potencial oferente); cabe aclarar que a efectos de combinar con otras fuentes de información no se ha identificado otros inmuebles susceptibles de alquilar en la zona requerida, en función al uso pretendido por la Convocante y con características similares comparables, según consta en los informes técnicos previos elaborados por las dependencias competentes.-

De tal modo, a los efectos de determinar el precio de referencia a ser publicado en el marco del llamado que nos ocupa cuyo objeto es la locación de inmueble determinado, bajo los lineamientos del art. 44 de la Ley 2051/03 y su reglamentación, la Resolución DNCP 1494/2018 POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACION Y RENOVACION DE LOCACION DE BIENES INMUEBLES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44° DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DE LA DNCP N° 458/2012, corresponde exponer el criterio de esta Convocante:

La determinación a ser adoptada obedece por un lado a las características especiales de este tipo de contratación, es decir, la determinación previa de esta Convocante de contar con el usufructo de esta propiedad, considerando su completa adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos que determinan que es el único idóneo para el destino requerido, apreciando técnicamente las cualidades del inmueble (capacidad, ubicación estratégica, superficie, etc.), conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 1494/2018 y visto el ofrecimiento de alquiler; por otro lado, se ha considerado las nuevas normativas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2020 que establece que a los alquileres para otros fines que no sean vivienda (oficinas en nuestro caso) se le aplicara la tasa general del 10% de IVA (anteriormente 5%).

Por lo expuesto, se considera pertinente y razonable establecer como precio de referencia el canon en concepto de alquiler indicado por el potencial oferente en sus respectivas cartas de ofrecimiento. –

Precio de referencia a publicar

Con base a la fuente de información mencionada y al criterio expuesto precedentemente, se fija el siguiente precio de referencia:

Determinación de precio de referencia a publicar

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Costo Unitario (IVA incluido)	Costo Total
1	80131502-003	Locación de Inmueble para el Depósito del SENEPA	36	mes	18.150.000	653.400.000

Es mi dictamen.

MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y BIENESTAR SOCIAL – Servicio Nacional de Erradicación del Paludismo – SENEPA

LIC. ELVIRA RAMONA CARDOZO
JEFA, SUB UOC N°45

SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACIÓN DEL PALUDISMO – SENEPA
SECCION ARQUITECTURA

MEMORANDUM Nº 46/2020

A : Lic. Miguel Ángel Civils, Jefe
Departamento de Infraestructura y Servicios Generales

DE : Arq. Gloria Cecilia Barreto Burgos, Jefe
Sección Arquitectura

REF : **Dictamen-Locación de Inmueble para el Taller y Deposito del SENEPA Asunción**

FECHA : Asunción, 13 de noviembre de 2020.-

Arq. Gloria C. Barreto B.

Tengo a bien dirigirme a Ud. Y donde corresponda con objeto de remitir el Informe Técnico referente al Inmueble a ser alquilado por el SENEPA, correspondiente a la *"Locación de Inmuebles para la sede del Taller y Deposito del SENEPA, en la ciudad Asunción"*.

Descripción del Inmueble

Propietario: Marcial Francisco Gómez Fernández
C.I.: 370.350
Finca N°: 2799
Cta. Cte. Ctral. N°: 10043804
Sup. Total:700,10 m2
Ubicación: Asunción
Dirección: Colon 680
Barrio: Dr. Gaspar Rodríguez de Francia
**En cuanto a la ubicación del Inmueble se hace la salvedad que la decisión queda totalmente a cargo de la Jefatura de la dependencia correspondiente.

Especificaciones del terreno

Área del terreno: 700,10 m2
Área Construida: 700,10 m2

Estructura Edificio: Construcción con algunos años encima, con una cobertura tipo tinglado, en condiciones regulares, el sitio está en buenas condiciones.

SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACIÓN DEL PALUDISMO – SENEPA
SECCION ARQUITECTURA

Arq. Gloria C. Barreto B.

En el lugar se hallan varios muebles y materiales de construcción apilados en un lugar, materiales que habían sido sacados del techo por el propietario y que serán retirados próximamente.
Respecto a las dependencias con que cuenta el local: un enorme salón, apto para depósito, además cuenta con un servicio higiénico.
En cuanto a las escaleras de acceso a las dependencias de entrepiso, son estrechas, pero como el sitio es necesario para fungir de depósito, se considera apto para el efecto.
Cuenta con servicio de agua corriente y luz eléctrica, además de desagüe cloacal.

Análisis Costo – Beneficio:

Se debe considerar que el SENEPA no cuenta con local para deposito dentro de la ciudad de Asunción, actualmente tampoco cuenta con inmueble ni presupuesto para su construcción, por lo que contar con un local en esta ubicación, cerca de medios de transporte, sobre calle asfaltada, con todos los accesos, sería muy importante, pues facilitaría que los funcionarios de la capital e interior lleguen al lugar sin contratiempos.

Es mi informe.

Asunción, 4 de noviembre de 2020

Señores
SENEPA
Ministerio de la Salud Pública y Bienestar Social.
Presente.

Me dirijo a ustedes, a los efectos de presentar una **Carta-Oferta**, para el Taller y depósito de la institución en la Ciudad de Asunción, Zona micro centro, calle Colón N° 680 c/ Haedo, para el procedimiento de Locación de Inmueble, detallado en el siguiente cuadro:

Finca Nº	Cta.Cte.Ctral. Nº	Costo mensual	Meses	Total
2799	10043804	18.150.000	36	653.400.000

Sin otro motivo en particular, les saludo respetuosamente.

Marcial Gómez C.I. 370.350
Casa de campo s.a.
Ruc 80011275-0

CASA DE CAMPO S.A.

Poder Judicial Nº 99/2017

CONTRATO

Entre la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** con domicilio en Mariano Roque Alonso y Pedro Blasio Testanova, Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por su Presidente el **PROF. DR. LUIS MARÍA BENÍTEZ RIERA**, autorizado por Acordada Nº 1159 de fecha 28 de febrero de 2017, denominada en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el Señor **RAÚL SILVA BUSTO**, con domicilio en la Avda. Mariscal López N 1937 c/ Brasilia, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 812.396 denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACION 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) El Contrato;

(b) El Pliego de Bases y Condiciones y sus Adendas o modificaciones;

(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;

(d) 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;

(f) La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

(g) Los Documentos del Adjudicatario.

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** un inmueble de su propiedad situado en la calle Yuquyty c/ Avda. Perón, e individualizado como finca Nº 13.102, Cta. Cte. Catastral Nº 13-1330-13, distrito de Santa María de la Asunción de la ciudad de Asunción, Capital del Paraguay, con una superficie de 600 m2 (seiscientos metros cuadrados), que será destinado para local de **DEPÓSITO DE BIENES DECOMISADOS Y BIENES DE USO INSTITUCIONAL DEL PALACIO DE JUSTICIA DE ASUNCIÓN – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM – DETERMINADO.**

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° 339.157.

El presente llamado es **PLURIANUAL**, por lo tanto la validez del contrato para el ejercicio fiscal 2018 está sujeta a la ampliación de las partidas presupuestarias establecidas para la operación, de acuerdo al Art. 14. Disponibilidad Presupuestaria de la Ley 2051/2003 de Contrataciones Públicas.

LUIS MARIA BENITEZ RIERA
PRESIDENTE
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Raúl M. Silva Busto
Abogado - Escribano
Mat. 6184

El presente Contrato es el resultado del proceso de **Locación de Inmuebles Determinado PAC Nº 80/17**, para el **ALQUILER DE LOCAL PARA DEPÓSITO DE BIENES DECOMISADOS Y BIENES DE USO INSTITUCIONAL DEL PALACIO DE JUSTICIA DE ASUNCIÓN – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM - DETERMINADO**, convocado por la Corte Suprema de Justicia, según Resolución C.A.J Nº 416 de fecha 27 de noviembre de 2017.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma de Gs. 28.500.000 (guaraníes veintiocho millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de Gs.342.000.000 (guaraníes trescientos cuarenta y dos millones) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 10113454/3 del **LOCADOR**

QUINTA:

El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 19/12/2017 (fecha de inicio de la locación) hasta 19/12/2018 (fecha de término de la locación) que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La solicitud de pago, acompañada de la Factura Legal, se hará a través la Dirección General de Administración y Finanzas, por escrito dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al vencimiento del mes arrendado. La factura deberá emitirse a nombre de la Corte Suprema de Justicia y deberá contener todos los datos.

Los pagos correspondientes al ejercicio fiscal 2018 estarán sujetos a las previsiones presupuestarias establecidas de acuerdo al Art. Nº 14 "Disponibilidad Presupuestaria", de la Ley 2.051/2003, de Contrataciones Públicas.

Los pagos se realizarán contra mes vencido, dentro de los 60 (sesenta) días corridos posteriores a la fecha de presentación de la solicitud correspondiente, de conformidad al Plan de Caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.

Al término del primer año de vigencia del Contrato, 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, publicado por el Banco Central del Paraguay para reajuste será aplicado hasta el límite resultante de la siguiente formula:

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

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. 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 coma cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

LUIS MARIA BENITEZ RIERA
PRESIDENTE
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Raúl M. Silva Busto
Abogado - Escribano
Mat. 6184

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 fecha 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 de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 13-1330-13-000-9 provisión de energía eléctrica del medidor Nº 2109948 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 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.

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

LUIS MARIA BENITEZ RIERA
PRESIDENTE
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Raúl M. Silva Busto
Abogado - Escribano
Mat. 6184

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 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. 123 del Decreto Nº 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.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 29 días del mes de diciembre de 2017.

LUIS MARIA BENITEZ RIERA
PRESIDENTE
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

EL LOCATARIO: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

PROF. DR. LUIS MARÍA BENÍTEZ RIERA

EL LOCADOR: SEÑOR RAÚL SILVA BUSTO

SEÑOR RAÚL SILVA BUSTO
Raúl M. Silva Busto
Abogado - Escribano
Mat. 6184