DICTAMEN DUOC Nº 16/2023

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 DE LA COORDINACIÓN REGIONAL SUR DEL MINNA EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN". PLURIANUAL 2023-2025. ID N° 431.567.

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 tanto ya cuenta con el precio fijado por el oferente, no es viable contar con 3 (tres) presupuestos diferentes, por lo que se tomará el último contrato de locación adjudicado en dicha zona, y la oferta presentada por el propietario para este proceso de locación, de tal forma a obtener un precio referencial para el llamado.

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

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. 3.441.388 (Guaraníes Tres millones cuatrocientos cuarenta y un mil trescientos ochenta y ocho).

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

Asunción, 01 de junio de 2023

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 DE LA COORDINACIÓN REGIONAL SUR DEL MINNA EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN. Plurianual 2023-2025. ID. N° 431.567.

ANALISIS DE PRECIOS REFERENCIALES					Adjudicación anterior de la Convocante - ID. 370.197		Oferta del Sr. MIGUEL ANGEL SERVIN SANTA CRUZ		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	Totales Unitarios	Promedio
1	80131501-001	ALQUILER DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN PARA LOCAL DE LAS OFICINAS DE LA COORDINACIÓN REGIONAL SUR DEL MINNA	Mes	24	4.000.000	96.000.000	2.882.776	69.186.624	6.882.776	3.441.388

REPÚBLICA DEL PARAGUAY
MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA
Dirección Unidad Operativa de Contrataciones

Encarnación, 20 de abril del 2023.

Señores
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia.
Dra. Teresa Martínez. Ministra

Ref. Dependencias de la Planta Baja del edificio Alhelí para el cambio de las oficinas del Ministerio de la Niñez y la Adolescencia del segundo piso a la planta baja.

El que suscribe, Miguel Ángel Servín Santa Cruz, con C.I. N° 278.640, de nacionalidad paraguaya, domiciliado en la calle Padre Antonio Riera N° 316 del Barrio La Paz de Encarnación, se dirige a Uds. a fin de manifestarles los detalles del Departamento del Edificio "Alhelí".

A continuación, los detalles de la Planta Baja:

- ✓ **Ubicación:** sobre calle Faustino Ríos (asfaltada), entre Jóvenes por la Democracia (asfaltada) y Miguel Rojas (empedrada), del B° La Paz de la ciudad de Encarnación. **Cuenta Catastral:** N° 23-1282-04 – Finca N° 19.446.
- ✓ **Cuenta con ANDE:** 2 medidores; NIS 2481-165 corresponde al salón y el 2390-708 al departamento contiguo.
- ✓ **Nombre:** Edificio "Alhelí". Consta de Planta Baja y tres pisos, cada uno de ellos con dos departamentos contiguos, en perfectas condiciones de uso, pintura buena y piso porcelanato color blanco sin manchas visibles.
- ✓ **Áreas y superficies de la Planta Baja:**
  - 1 Salón de 7,00 m x 5,22 m (36,54 m²), con puerta de vidrio templado que da a la calle, con rejas desplegables.
  - El salón cuenta con un depósito cerrado debajo de la escalera de 3,80 m x 2,50 m (9,50 m²).
  - 1 ambiente de 3,85 m x 4,20 m C, con ventanal de vidrio templado hacia el tragaluz.
  - 1 ambiente de 3,25 m x 5,70 m (18,52 m²), con ventanal vidrio templado hacia el patio.
  - 1 ambiente de 4,75 m x 4,20 m (19,95 m²), Puerta placa y 2 ventanas de vidrio templado hacia el patio.
  - 1 área de servicio de 2,55 m x 1,45 m (3,70m²), con ventana de vidrio templado hacia el tragaluz.
  - 2 baños de 1,30 m x 2,90 m
- ✓ **Acceso peatonal:** ingreso independiente desde la calle, por puerta de vidrio templado con reja para seguridad.
- ✓ **Portón de acceso vehicular:** tipo basculante, de metal con control remoto
- ✓ **Cochera:** un vehículo en planta baja, bajo techo
- ✓ **Agua:** el departamento cuenta con el servicio de agua potable sin costo. El edificio posee dos tanques de reserva de 5.000 litros cada uno
- ✓ **Energía eléctrica:** el edificio cuenta con transformador propio de media a baja tensión. La instalación eléctrica es de tipo monofásica y trifásica. Cada departamento cuenta con su medidor de energía eléctrica en forma independiente
- ✓ **Teléfono y video cable:** conexiones embutidas y con su toma correspondiente en cada ambiente

Presentados los detalles de la oferta, se establece el **monto del alquiler** en guaraníes Dos millones ochocientos mil (2.882.776 guaraníes) mensuales pagaderos por adelantado del día 01 al 05 de cada mes. El monto incluye la dispensa, que se traduce en gastos de limpieza de áreas comunes, cochera e iluminación en áreas comunes.

Monto total del alquiler: guaraníes dos millones ochocientos ochenta y dos mil setecientos setenta y seis (2.882.776 Gs.)

Miguel Ángel Servín Santa Cruz
(0985) 701 264 – (071) 205729
mangelservin@gmail.com

RENOVACIÓN DE CONTRATO DE "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DEL CENTRO ABIERTO Y DE PROTECCIÓN "COLOR DE ESPERANZA" DEL PROGRAMA ABRAZO DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN. PLURIANUAL 2019 - 2020. (ID. Nº 370.197)", ENTRE EL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA Y LA CONGREGACIÓN MISIONERA DE LAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO.

Contrato MINNA N° 45/2019.-

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 Nº 388/2018 de fecha 15 de Octubre de 2018, y el **Econ. Manuel Acosta Ferreira**, con Cédula de identidad N° 614.456, Director General de Administración y Finanzas, nombrado por Decreto Nº 1753/2019 de fecha 13 de mayo de 2019, denominada en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la **CONGREGACIÓN MISIONERA DE LAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO**, con RUC Nº 80018658-3, con domicilio en la calle William Richardson Nº 367, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por la **Hna. Francisca Raquel Peralta** en su carácter de Superiora Provincial, con Cédula de identidad N° 1.363.435, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar la presente Renovación del **"CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LOCAL DEL CENTRO ABIERTO Y DE PROTECCIÓN "COLOR DE ESPERANZA" DEL PROGRAMA ABRAZO DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN"**, (Contrato MINNA N° 45/2019), 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.
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 esta.

PRIMERA:
El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble situado en la calle Gral. Cabañas y Dr. Juan León Mallorquín, de la ciudad de Encarnación, individualizado con la Cta. Cte. Catastral Nº 23-092-01, Departamento de Itapúa, destinado para Centro Abierto y de Protección del Programa Abrazo del Ministerio de la Niñez y la Adolescencia.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato se encuentra previsto en el OG 250 "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación 2021, vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 370.197. La continuidad de la ejecución del contrato para el Ejercicio Fiscal 2022 se encuentra sujeto a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de ese año y su respectivo Decreto Reglamentario.

ABG. TERESA MARTINEZ ACOSTA
Ministra
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

ECON. MANUEL ACOSTA F.
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

TERCERA:
La presente renovación de contrato es el resultado del proceso del llamado de "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA NUEVO LOCAL DEL CENTRO ABIERTO Y DE PROTECCIÓN "COLOR DE ESPERANZA" DEL PROGRAMA ABRAZO DEL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN. PLURIANUAL 2019-2020" – ID. N° 370.197 convocado por el MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, según Resolución MINNA N° 815/2019 y adjudicado según Resolución MINNA N° 891/2019. La primera renovación fue autorizada por Resolución MINNA N° 509/2020 y la presente renovación por Resolución MINNA N° 892/2021.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de **Guaraníes Cuatro millones (Gs. 4.000.000)** 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 Cuarenta y ocho millones (Gs. 48.000.000)** IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente N° 0000004020201366, del Banco Regional S.A.E.C.A. del LOCADOR.

QUINTA:
El presente contrato tendrá vigencia de **12 (doce) meses** a partir del 31 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2022, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

Los fondos para la presente locación se encuentran previstos en el OG 250 - "Alquileres y Derechos" del Presupuesto General de Gastos de la Nación 2021. La continuidad de la ejecución del contrato para el Ejercicio Fiscal 2022 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. 267 de la Ley 6672/21 del Presupuesto General de la Nación 2021, 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.
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.

ABG. TERESA MARTINEZ ACOSTA
Ministra
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

ECON. JUAN JULIO ACOSTA F.
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

El **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: Provisión de energía eléctrica **(ANDE)** según **NIS Nº 1704646**, y la Provisión de agua corriente **(ESSAP)** según **ISSAN N° ZW5839**, 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.

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 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 de El 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.

ABG. TERESA MARTINEZ ACOSTA
Ministra
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

ECON. JUAN DE LA CRUZ TAPIA
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de la Niñez y la Adolescencia

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. Art. 124 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.

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 20 días del mes de octubre de 2021.

Hna. Francisca Raquel Peralta
Superiora Provincial
CONGREGACIÓN MISIONERA DE LAS SIERVAS DEL ESPÍRITU SANTO

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

MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA
Asunción - Paraguay

Econ. Manuel Acosta Ferreira
Director General de Administración y Finanzas
MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA