Dictamen Precio Referencial U.O.C.

Asunción, 28 de octubre de 2022.

**Referencia: Elaboración de Precio Referencial "ALQUILER PARA LA SEDE FILIAL CAAGUAZU**

**Señor Director de la DNCP.**

**Con relación al tema de referencia, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal emite el presente informe en los siguientes términos.**

- **La Ley 122/93 "Orgánica de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal; La Ley 2051/03 "De Contrataciones Pública" sus reglamentaciones y/o modificaciones a través del Decreto N° 2.992/19.....**
- **La Resolución DNCP N° 1890/2020 de fecha 07 de Mayo de 2020 por LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PUBLICAS EN ELMARCO DE LA LEY 2051/03.....**
- **El Memorando de Agencias Regionales de fecha 31 de Agosto de 2022 donde presenta la necesidad solicitando La Locación de Inmuebles determinado para uso como Sede Filial Caaguazú departamento de Coronel Oviedo.....**
- **El Memorando de la Dirección de Recaudaciones de fecha 21 de Setiembre de 2022, donde solicita el llamado del Alquiler de la Sede Filial Caaguazu donde remiten el requerimiento para realizar el llamado de Locación de Inmuebles determinado para uso como sede Regional Filial Ciudad de Caaguazú Departamento de Caaguazú.....**

**En el mismo Memorando de la Dirección de Recaudaciones de fecha 21 de Setiembre de 2022, donde individualiza el inmueble a ser requerido con la salvedad de aclarar los requerimientos tenidos en cuenta para la individualización del inmueble, La misma deberá tener algunas reparticiones, como con una sala tipo oficina pa**

Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal - Unidad Operativa de Contrataciones

**atención al público, baño, cocina tipo kitchenette y puerta de vidrio. La misma deberá encontrarse en condiciones óptimas para la implementación de la oficina regional de la filial;**

- **Todos los antecedentes para el LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE FILIAL CAAGUAZU"**

**Que, el art. 2°** de la Resolución DNCP. N° 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS **"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" .*

Así mismo adjuntamos y hacemos constar lo informado por la Dirección de Recaudaciones donde remiten el requerimiento y la Locación de Inmuebles determinado para uso como sede Regional Filial Caaguazú.-

**ALQUILER PARA LA SEDE FILIAL CAAAGUZU**

Precio Referencial obtenido de los contratos anteriores que adjuntamos como referencia y teniendo en cuenta lo difícil que resulta conseguir un local con las comodidades como para oficina de fácil acceso para los tramites variados, como así mismo no es fácil conseguir el alquiler de un local que cumple con los requerimientos de las documentaciones pertinentes para una firma de contrato con el Estado y respetando los criterios establecidos por la Ley y sus reglamentaciones.-

- En conocimiento a lo estipulado en el Art. 3 de la Resolución DNCP N° 1890/2020 y el anexo de la misma es que se han cumplido con los aspectos a tener en cuenta en la elaboración de los precios referenciales de contratos anteriores y una carta oferta de la Sra. .Idalina Valdez Flecha con CI. 5.846.263.

Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal - Unidad Operativa de Contrataciones

- En el afán de dar cumplimiento de los principios Generales establecidos en elArt.4 de la Ley 2051/03 se ha buscado alrededor en la zona no encontrándose precios razonables y ejecutables a nuestro presupuesto respetando siempre los criterios de racionabilidad, austeridad, y disciplina presupuestaria. ----------

- Por lo tanto esta Dirección, conforme a lo expuesto y en concordancia a lo estipulado en el Resol DNCP N° 1890/2020, cumple en informar que los precios basados para este proceso se encuentran acordes a los criterios de racionabilidad presupuestaria y han sido obtenidos utilizando una metodología establecida en la misma norma.----------

**PRECIOS PROMEDIOS REFERENCIALES PARA LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PUBLICAS EN EL MARCO DE LALAEY 2051/03 –RESOLUCIÓN N° 1890/2020 PARA LLAMADOS DE ALQUILER DE SEDE CAJA DE JUBILADOS MUNICIPALES FILIAL CAAGUAZU.**

Que el Art. De la Resolución mencionada establece lo siguiente.

**Considerando:**

"APROBACION DE LA GUIA DE ELABORACIÓN DE PRECIOS REFERENCIALES" Y establece en su anexo la GUIA PARA LA ELABORACIÓN DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS,ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES EN LAS CONTRATACIÓNES TEGULADAS POR LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS" en este contexto "Las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de las siguientes opciones:

1. METODO 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. METODO 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. METODO 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. METODO 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.

Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal – Unidad Operativa de Contrataciones

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,

FUENTE DE INFORMACIÓN PARA LA OBTENCION DE PRECIOS REFERENCIALES. -

| N° | DESCRIPCIÓN | PRECIO 1 del alquiler ID N° 315278 | PRECIO 2 del alquilar ID N° 390118 | Oferta actual | PROMEDIO |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| 1 | PRECIO DEL ALQUILER FILIAL CAAGUAZU | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 |

El precio promedio del alquiler es de Gs. 1.500.000.-en base a los contratos anteriores y carta oferta actual del Sra. Idalina Valdez Flecha, es importante mencionar en este punto que la actual casa donde lo equipamos con todas las comodidades para cumplir la función de oficina para atención de adultos mayores se encuentran ubicado en un punto estratégico de la Ciudad de Caaguazú como lo menciona el mismo encargado de la filial cuya nota adjuntamos. La instalación se encuentra equipada con tecnología actual(equipos informáticos-internet) y cumplen con la necesidad requerida por la Institución. – como así también se menciona y se solicita una garantía teniendo en cuenta que la garantía anterior se ha utilizado para mantenimiento y reparación del local sean estas revoques, pinturas, protección antimoho etc, el tiempo de duración del alquiler es de 2(dos) años, .Si bien el promedio resultado de los3 precios resulta igual a la propuesta de este año, se considera razonable lo solicitado y siempre respetando los criterios de racionabilidad austeridad y disciplina presupuestaria, teniendo en cuenta todo lo expuesto resulta conveniente a la Institución acordar un nuevo contrato con el Sra. Idalina Valdez Flecha .-

Adjuntamos las copias de las propuestas que respalde lo mencionado

Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal - Unidad Operativa de Contrataciones

Planilla de resultado final estimación presupuestaria de costo

| N° | DESCRIPCIÓN | PRECIO 1 del alquiler | PRECIO 2 del alquilar | PRECIO 3 del alquiler | PROMEDIO | Propuesta del alquiler 2022 | Garantía |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PRECIO DEL ALQUILER FILIAL SAN CAAZAPA | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 |

ATENTAMENTE.

**MALVINA LEÓN.**

**Responsable.**

**UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES.**

# CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE FILIAL CAAGUAZU DETERMINADO PLURIANUAL N° 03/2021

Entre la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal, domiciliada en Benjamín Constant 955 e/ Colón y Montevideo, República del Paraguay, representada para este acto por el Presidente del Consejo de Administración, **BERNABÉ PERALTA ANTUNEZ**, con Cédula de Identidad N° 791.209, denominada en adelante el LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, **IDALINA VALDEZ FLECHA ,** domiciliada en la calle fracción villa industrial de la ciudad de Caaguazú del Departamento de Caaguazú, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Civil N° 5.846.263 denominada en adelante el LOCADOR, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE FILIAL CAAGUAZU DETERMINADO PLURIANUAL el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**1. OBJETO.**

LOCACION DE INMUEBLE.

**2. 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 de inmueble; N°03/2021.
b) La Carta de invitación.
c) Las Instrucciones a los Oferentes (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
d) Los datos cargados en el SICP (reporte);
e) La oferta del Locador;
f) La Resolución N°162 Acta N° 11 del 23 de marzo del año 2021, del Consejo de Administración de Adjudicación del Contrato, emitida por la convocante y su respectiva notificación;

BERNABÉ PERALTA
Presidente

Idalina Valdez Flecha

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los mismos, la prioridad de los mismos será 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.

**3. INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA LOCACIÓN.**

El Locador da en locación a favor del Locatario el inmueble situado en la calle fracción villa industrial de la ciudad de Caaguazú del Departamento de Caaguazú individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 21-1263-15 Finca N° 12.439, que será destinado para el local de la Oficina Regional de la Caja de Jubilaciones y pensiones del personal Municipal Filial Caaguazú.

**4. IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO.**

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 03-2021, vinculado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 390.118.-

**5. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.**

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de Locación N°03/21 ID. N° 390118 convocado por la Unidad Operativa de Contrataciones de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal. La adjudicación fue realizada según acto administrativo N°162 Acta N° 11 del 23 de marzo del año 2021.-

**6. PRECIO Y EL IMPORTE TOTAL A PAGAR POR LA LOCACION.**

El precio de locación se fija en la suma de GUARANÍES UN MILLÓN

BERNABE PERALTA
Presidente

Idalina Valdez Fleeha

QUINIENTOS MIL (Gs. 1.500.000) I.V.A. incluido por mes, que se abonara en forma semestral por adelantado.

Una garantía de GUARANÍES UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (Gs. 1.500.000) I.V.A. incluido pagados en una sola vez con el desembolso inicial correspondiente al pago del alquiler.

El monto total del presente contrato asciende a la suma de GUARANÍES TREINTA Y TRES MILLONES - (I.V.A. Incluido). -

El Locador se compromete a proveer el bien inmueble y a subsanar los defectos de éstos de conformidad a las disposiciones del Contrato.

El locatario se compromete a pagar al Locador como contrapartida, el Precio del Contrato o las sumas que resulten pagaderas de conformidad con lo dispuesto en las Condiciones Especiales del Contrato (CEC).

*Del monto total facturado, se efectuarán las retenciones correspondientes al Impuesto a la Renta y al Impuesto al Valor Agregado, cuando correspondan, según lo establecido por las disposiciones Legales de la República del Paraguay. Independientemente a estas retenciones impositivas se aplicará una Retención equivalente al cero coma cuatro por ciento (0.4 %) sobre el monto de las facturas pagadas, deducidos los impuestos reflejados en las mismas, en carácter de contribución, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 41 de la Ley N° 3.439/07 "De Contrataciones Públicas", modificada por Ley N° 3439/07.-*

**7. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

El plazo de vigencia de este Contrato es de 21 meses a partir del 1 de abril del año 2021, hasta el 31 de diciembre del año 2022, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

**8. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.**

La administración del contrato estará a cargo de la Dirección de Recaudaciones de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal.-

BERNABE PERALTA
Presidente

Idalina Valdez Fleeha

9. **El presente contrato** es Plurianual por lo que el desembolso correspondiente a la suma mensual del ejercicio 2022 quedara sujeto a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación ejercicio 2022.

10. OBLIGACIONES DEL LOCADOR.

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.
e) En el dia y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

11. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.

a) El pago de los servicios básicos de agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. N° 21-1263-15. Energía eléctrica y línea telefónica por la 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 al locatario.
d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió salvo 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 este.

12. CAUSALES Y PROCEDIMIENTO PARA SUSPENDER TEMPORALMENTE,

BERNABE PERALTA
Presidente

Catalina Valdez Fleeha

**DAR POR TERMINADO ANTICIPADAMENTE O RESCINDIR EL CONTRATO.**

Las causales y el procedimiento para suspender temporalmente, dar por terminado en forma anticipada o rescindir el contrato, son las establecidas en la Ley N° 2.051/03, y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato (CGC y CEC).

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 a lo que dispone el artículo 45 de la Ley 2051/03.

**13. PROHIBICIONES.**

El Locatario no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble locado a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización por escrito de parte del Locador.

**14. REPARACIONES.**

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al Locatario, este 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 deberán realizarse por su cuenta y a cargo en su defecto, darán derecho al Locatario a la recisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriesen.

**15. MODIFICACIONES.**

El locatario no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización previa por escrito del Locador, y si hubiere autorización, las

BERNABE PERALTA
Presidente

Idalina Valdez Fleita

modificaciones o mejoras quedaran a beneficio del Locador, sin obligaciones por su parte de devolver el importe por los gastos que efectué el Locatario en tales conceptos.

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras, los gastos de mantenimiento necesarios y urgentes de servicios básicos y o 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 a exigir resarcimiento alguno.

**16. AMPLIACION DEL CONTRATO.**

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

**17. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los Contratos se dirimirá conforme las reglas establecidas en la legislación aplicable y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento.

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.

**18. CONSTANCIA DE PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN JURADA.** ----------

----------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. ----------

Tolalina Valdez Fleeha

BERNABE PERALTA
Presidente

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. ----------

**19. ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la Contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al Contrato ya suscrito entre LAS PARTES, el Contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación oficial realizada por la D.N.C.P., debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.

EN TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción República del Paraguay al dia 12 del mes de Abril del año 2021.

Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal - PRESIDENTE

BERNABE PERALTA ANTUNEZ.
Presidente
Caja de Jubilaciones y Pensiones
Personal Municipal

Idalina Valdez Flecha
IDALINA VALDEZ FLECHA
REPRESENTANTE LEGAL

315278

*Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal.*

*Misión: "Somos la institución encargada de recibir los aportes jubilatorios del personal y empleador Municipal y administrarlos eficientemente para brindar a sus afiliados los beneficios previstos en la Ley 122/93"*

**CONTRATO Nº 26/2016**
**DE LOCACIÓN DETERMINADO PLURIANUAL DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGIONAL DE CAAGUAZU DE LA CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL MUNCIPAL**

En la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 04 días del mes de Octubre del año dos mil diez y seis, ENTRE *LA CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL MUNICIPAL,* representado por su presidente, SR. **LUIS ALBERTO CABALLERO CANDIA**, *C.I. Nº 887557,* de conformidad al Art. 28° y 29° inc. b) y siguientes, concordantes de la Ley 122/93, en adelante LA CONVOCANTE, constituyendo domicilio en la casa Nº 955 de la calle Benjamín Constant e/ Colon y Montevideo de ésta ciudad, y por la otra parte la Sra. **IDALINA VALDEZ FLECHA** con C. I. Nº 5846263, (propietaria del inmueble), fijando domicilio en la Ciudad de Caaguazú, en adelante **EL LOCADOR** convienen en celebrar el presente Contrato de LOCACION DETERMINADO PLURIANUAL DE INMUEBLE, que se regirán a tenor de las cláusulas y condiciones siguientes. ---------

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;
b) Carta de Invitación y Anexos;
c) El formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
d) Resolución de Locación;
e) Fotocopia de Cedula de Identidad.

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

**PRIMERA**:
EL LOCADOR, da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle 55 entre Calle 2 calle 3 de la Ciudad de Caaguazú, individualizada con la Finca Nº 12.439, del Departamento de Caaguazú, desde el 04 de octubre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017.-

**SEGUNDA**: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está en el subgrupo 200, objeto del gasto especifico 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación, Presupuesto Municipal, etc.) hasta la suma de Guaraníes nueve millones (Gs. 9.000.000.) para el ejercicio 2016 y Guaraníes diez y ocho millones (Gs. 18.000.000.) para el ejercicio 2017, la que estará sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria de dicho periodo. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el 315278.----------

**TERCERA**: El presente contrato es el resultado del proceso de Locación Determinado Plurianual de Inmueble, convocado por la caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal, según Resolución N° 827/2016 del 07/09/2016.----------

**CUARTA:**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes Un Millón Quinientos Mil (Gs. 1.500.000.) IVA incluido, para el ejercicio 2016, pagaderos en su totalidad y en un solo pago lo correspondiente al periodo 2016, la suma mensual de Guaraníes Un Millón Quinientos Mil (Gs. 1.500.000.) IVA incluido, para el ejercicio 2017, pagaderos en forma semestral adelantado lo correspondiente al periodo 2017 y la suma de Guaraníes Un Millón Quinientos Mil (Gs. 1.500.000.-) IVA incluido en concepto de Garantía de Alquiler, pagadero en 3(TRES) pagos adelantado, dentro de los 10 (diez) primeros días del mes inicial que integran cada etapa de pago. Lo correspondiente al ejercicio 2017 estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.-

El monto total del presente contrato es de Guaraníes Veinte y Cuatro Millones.- (Gs. 24.000.000.), IVA incluido.

**QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia de 15 meses a partir del 04 de Octubre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*----------

**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 cero punto cuatro por ciento (0,4%) 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.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir del 01 de Octubre de 2016.-
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 reducción del inmueble y la entrega de la garantía de alquiler si el inmueble locado se encuentra en las mismas condiciones en las cuales entregó *(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).*-

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente, 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 y garantía en el lugar y tiempo pactados.-

c) Pagar el precio estipulado en concepto garantía de alquiler en el lugar y tiempo pactados, la que quedará depositada hasta la finalización de este contrato y si hubiere renovación hasta la finalización de la vigencia de la renovación.-

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que fuera imputable.

e) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales 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:** *LA CONVOCANTE*, no podrá subarrendar todo o parte del bien objeto del presente, ni transferir, ceder o vender los derechos que les son otorgados por el mismo, 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, este 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.----------

**DECIMA PRIMERA:** El inmueble objeto del contrato es entregada según el inventario del inmobiliario hecho a la fecha y se agrega como parte anexa integrante del presente contrato, en la forma detallada respecto al estado de conservación y aseo, comprometiéndose LA CONVOCANTE a mantenerlos y devolverlos en igual estado, con las siguientes características un inmueble que cuenta con un salón para oficina, 3 dos dormitorios, 1 cocina con comedor, un garaje, un star y un corredor.----------

**DECIMA SEGUNDA:** LA CONVOCANTE destinara el inmueble objeto de este contrato, como oficina regional, vivienda y alojamiento temporal de los afiliados de la Institución, no pudiendo cambiar su destino, hacer modificaciones ni introducir mejoras sin expresa autorización de EL LOCADOR. ----------

**DECIMA TERCERA**: PRECIO Y FORMA DE PAGO: la forma de pago será en moneda nacional Guaraní en 3 (tres) pagos adelantados dentro de los 10 (diez) primeros días del mes inicial que integran cada etapa de pago, otorgándosele recibo de dinero y carta de pago correspondiente. Lo correspondiente al ejercicio 2017 estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.-

**DECIMA CUARTA:** LE LOCADOR presentará una Declaración Jurada de Fiel Cumplimiento de Contrato por el 5% (cinco por ciento) del Valor total del contrato dentro de los 10 (diez) días posteriores a la suscripción del presente.----------

**DECIMA QUINTA**: *LA CONVOCANTE*, dará conocimiento inmediato a EL LOCADOR, de los desperfectos que por el normal uso de las Instalaciones se produjera solicitando su reparación al propietario. ----------

**DECIMA SEXTA**: La unidad locada tiene los servicios básicos, acordándose entre las partes que éstos quedan como accesorios del contrato y los gastos que irroguen su uso y usufructo es de responsabilidad de *LA CONVOCANTE*, Si por causa imputable a *LA CONVOCANTE* se produjera la interrupción o la perdida de servicio, dará derecho a EL LOCADOR, a rescindir el contrato y reclamar las sumas adecuadas en tal concepto a *LA CONVOCANTE*, además de verificar el pago de factura de AGUA, LUZ Y TELEFONO, del pago hasta el día de la fecha de ocupación efectiva, *LA CONVOCANTE* tiene derecho a rescindir éste contrato comunicando, en forma escrita con treinta días de anticipación. A EL LOCADOR.----------

**DECIMA SEPTIMA:** El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado si 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 el 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.----------

**DECIMA OCTABA:** 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.----------

**DECIMA NOVENA:** Las controversias que susciten en 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 de Decreto N° 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.

**VIGECIMA**: *LA CONVOCANTE*, constituye domicilio especial para todos los efectos de este contrato en la dirección consignada en la comparecencia, y las notificaciones que se practicaran en el referido domicilio, surtirán todos los efectos legales como si hubieran sido hechas personalmente sometiéndose las partes a la jurisdicción de los tribunales de Asunción.----------

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, de tales cláusulas y condiciones firman las parte en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento y a cuyo fiel cumplimiento se obligan debiendo una copia ser entregado a EL LOCADOR, a la otra a LA CONVOCANTE remitiéndose a la Dirección de Inversiones para archivamiento y custodia y copias a los Departamentos de Administración y Finanzas para cumplimiento, Secretaria General, Asesoría Legal y Auditoria Interna, para respectivos conocimientos.----------

IDALINA VALDEZ FLECHA
EL LOCADOR

SR. LUIS A. CABALLERO CANDIA
PRESIDENTE
CAJA DE JUBILACIONES Y PENCIONES
DEL PERSONAL MUNICIPAL

Caaguazú, 31 de Agosto de 2022.-

Señor: Rubén Caballero Cándia

Presente

Yo Idalina Valdez Flecha C.I. N° 5.846.263, se dirije a Ud. y por su intermedio a donde corresponda, a objeto de poner a tu conocimiento que dispongo de una vivienda para alquiler, con las siguientes característica; un salón para oficina, con baño privado, un Star, una sala de espera, Aire Acondicionado, agua luz y teléfono línea baja, impuesto todos pagado, precio mensual es de 1.500.000 Gs. (un millón quinientos mil guaraníes).-

En espera de una respuesta favorable le saludo muy atte.-

Idalina Valdez Flecha
C.I. 5.846.263

Lic. MAGÍN A. LÓPEZ
DIRECTOR
Dirección de Recaudaciones