Asunción, 22 de Febrero de 2021

DICTAMEN N° 06/2021

REF.: Locación de Inmuebles FILIAL CAAGUAZU ID 390118 determinado

_____**Visto**: El Memorándum de la Dirección de la Dirección de Recaudaciones conjuntamente con su Dirección de Agencias Regionales de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal por el cual se remite la necesidad de alquilar el local y especificaciones técnicas del mismo para el inicio acompañado del informe de un relevamiento zonal referente a los costos de alquileres por esa zona con las características requeridas para el usufructo del local como oficina para la filial de Caaguazú

Considerando:

Que la Resolución DNCP. N° 1890/2020 de fecha 07 de mayo de 2020 menciona en su Art. 2° **"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"*

Que, la mencionada disposición establece los métodos para la elaboración de Precios Referenciales, a ser utilizado por los organismos, Entidades y Municipalidades en las contrataciones reguladas por la Ley. N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PÚBLICAS" según se detalla:

"Las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de las sgtes. Opciones

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. 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. 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. 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.

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, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

En ese efecto se aclara que los precios referenciales obtenidos son resultados de promedios realizados en base a consultas formuladas vía telefónica y/o personalmente consultando el precio del alquiler, y por tratarse de una contratación ya hecho en año anterior adjunto copia del contrato suscripto anteriormente y por la complejidad de conseguir una respuesta en forma escrita; Las Consultas lo hace la jefatura encargada de la filial y la misma informa que el costo del precio obtenido es la utilizada para la carga del llamado y es el mismo que ronda por la zona de Caaguazú de acuerdo a la nota del Jefe Regional.--

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle cordial y respetuosamente

Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal

Caja de Jubilaciones
y Pensiones del Personal Municipal

Misión: "Recibir los aportes jubilatorios y administrativos para brindar a sus afiliados los beneficios previstos en la Ley N° 122/93 y sus modificaciones"

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE FILIAL CAAZAPA Ad-Referendum 2019-2020-Plurianual N° 03/2019 IDN° 354838

Entre la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal con domicilio en Benjamin Contan 955 e/ Colón y Montevideo, República del Paraguay, representada para este acto por el **Sr. Luis Caballero Candia**, en su carácter de Presidente de conformidad a la Ley 122/93 con Cedula de Identidad Civil N° 887.557, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el Sr. Wilson Osvaldo Espinola Duarte, con domicilio en la Ciudad de Caazapá Departamento de Caazapá República del Paraguay , con Cédula de Identidad Nº Civil **N° 1.013.889** denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" para la Oficina Regional Ciudad de Caazapá 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 siguiéntes:

(a) Contrato de Locación N° 03/2019
(b) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor; LOCADOR
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

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 ésta.

Malvina León
Responsable U.O.C.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle Defensores del Chaco c/ 13 Tuyuti individualizado como Cta. Cte. Catastral Finca Nº 2.155, de la ciudad de la Ciudad de Caazapá, del Departamento de Caazapá, que será destinado para local de Oficina Regional Filial Caazapá.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto y sujeto a la Aprobación Presupuestaria del ejercicio 2019 y será previsto y estará sujeto a la aprobación de la Partida Presupuestaria del ejercicio 2.020, vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N°354838.-

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 03/2019, convocado por la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal, según Resolución N° 969 Acta N° 51 de fecha 27/12/2018.-

LUIS ALBERTO CABALLERO CA...
Presidente

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma *Imensual* de Gs. 1.000.000.-(Un Millón) IVA incluido que se abonara en forma semestral adelantado.

Una garantía de Gs. 1.000.000.-(Un millón),pagados de una sola vez con el primer desembolso del pago correspondiente al alquiler.-

El monto total del presente contrato asciende a la suma de Gs.25.000.000.-(Veinte y Cinco Millones de guaranies) IVA incluido.-

El pago se realizará, *por cheque identificando el nombre del PROPIETARIO.*

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses a partir del 01 de Enero 2019 hasta el 31 de Diciembre de 2020 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

SEXTA:

El Presente Contrato es Plurianual por lo que el desembolso correspondiente a la suma mensual del ejercicio 2019 quedara sujeto a la Aprobación del Presupuesto General de la Nación ejercicio 2019.

El monto correspondiente al 2020 será previsto y estará sujeta a la aprobación del PGN correspondiente a dicho ejercicio.

SEPTIMA:

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.

Malvina León
Responsable U.O.C

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 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.

LUIS ALBERTO CABALLERO CANDIA
Presidente

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios básicos de: *agua corriente de la Cta. Cte. Ctral N° 24-004-21- 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 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*

NOVENA:

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

DECIMA:

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

DECIMO 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 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 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 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.

Silvina León
Responsable U.O.C.

DECIMO TERCERA:

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato

LUIS ALBERTO CARRILERO GARCIA
Presidente

de conformidad a lo establecido en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

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. 123 del Decreto N° 21909/03).

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.

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 01 días del mes de Marzo de 2019.

Sr. Wilson Osvaldo Espinola Duarte
C.I. 1.013.889
LOCADOR

Sr. Luis Alberto Caballero Candía
Presidente
Caja de Jubilaciones y Pensiones
Personal Municipal

Malvina León
Responsable U.O.C