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

Asunción, 15 de julio de 2020.-

DICTAMEN SUB UOC - 45 N° 04/2020

Que, la Zona II San Pedro Norte del SENEPA, a través del MEMORANDO N° JZ – NORTE 143/19, 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 esta 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 la Zona II – Sector 1 – San Pedro Norte	24	Mes	3.000.000	72.000.000	Nota suscripta por el potencial oferente adjunto

2- Contrato suscripto por la misma Convocante – 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 la Zona II – Sector 1 – San Pedro Norte	18	Mes	2.900.000	52.200.000	Contrato N° 42/2016 ID N° 316.850/16

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, el precio adjudicado anteriormente por esta misma contratante y el precio establecido por el propietario del inmueble identificado (potencial oferente); cabe aclarar que a efectos de combinar con otras fuentes de

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

Lic. Isidro R. Segovia M.
Director Administrativo
SENEPA

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

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, considerando a la carta oferta presentada por el potencial locador y teniendo en cuenta la Disponibilidad Presupuestaria actual, queda establecida la cantidad de 15 meses y 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 la Zona II – Sector 1 – San Pedro Norte	15	mes	3.000.000	45.000.000

MINISTERIO DE SALUD PUBLICA Y BIENESTAR SOCIAL – Servicio Nacional de Erradicación del Paludismo – SENEPA – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Es mi dictamen.

~~LIC.~~ ISIDRO RAMON SEGOVIA MOLINAS
JEFE, SUB UOC N°45

Señores
Servicio Nacional de Erradicación del Paludismo (SENEPA)
Ministerio de la Salud Pública y Bienestar Social.
Presente.

Me dirijo a ustedes, a los efectos de presentar una **Carta-Oferta**, para las oficinas Administrativa de la **Zona II Norte – Sector 1,** en el **Distrito San Pedro,** para el procedimiento de Locación de Inmueble, detallado en el siguiente cuadro:

Finca Nº	Cta.Cte.Ctral. Nº	Costo mensual	Meses	Total
3921	18-0167-09	3.000.000	24	72.000.000

Sin otro motivo en particular, le saludo respetuosamente.

Gerardo Trubger

GERARDO TRUBGER IMLACH
C.Nº.: 2.145.337.

REPÚBLICA DEL PARAGUAY

MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y BIENESTAR SOCIAL SUB
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES / S3

DEL SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACION DEL PALUDISMO (SENEPA)

LC N° 18/2016
Locación de Inmueble para la Zona II Norte Sector 1 del SENEPA - Plurianual

CONTRATO N° 42/2016
"EDILBERTO ARIEL AUADA GONZÁLEZ"

ID: 316.850

AÑO 2016

CONTRATO N° 42/2016

Entre el **Ministerio de Salud Publico y Bienestar Social**; para el **Servicio Nacional de Erradicación del Paludismo** con domicilio en **MANUEL DOMINGUEZ C/ TTE. ROJAS SILVA** República del Paraguay, representada para este acto por el **Ing. MAE. SERGIO RAMON BARRIOS HEIN.**, Director General de la Dirección General Operativa de Contrataciones y el **Lic. SERGIO ROLANDO FORTE RIQUELME,** Director General de Administración y Finanzas, denominada en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el **Sr. EDILBERTO ARIEL AUADA GONZÁLEZ, con RUC N° 1543116-9 y Cédula de Identidad Nº 1.543.116**, con domicilio en Honorio Grau N° 9003 a 3 cuadras de la cancha Gral. Caballero, de la ciudad de San Pedro de Ycuamandyyu, República del Paraguay, con Teléfono N° 0342 222-126, denominada 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) Contrato;
(b) Carta Invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
(d) (indicar expresamente cualquier otro documento que se considere incluir como parte del contrato).

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 Ruta 11 Juana María de Lara camino a Puerto Antequera del Barrio Virgen de Fátima, e individualizado como finca Nº 3.707, Padrón Nº 5.267 que proviene del Padrón N° 4.219 del distrito de San Pedro del Ycuamandyyu, Certificado catastral N° 53.131, de la ciudad de San Pedro de Ycuamandyyu, del Departamento San Pedro, con una superficie de 537 mts². 0460cm², que será destinado para local de **Sector 1 de la Zona II del Senepa.-**

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 03 objeto del gasto específico 250, incluidos en el (Presupuesto General de la Nación/ Presupuesto Municipal etc.) hasta la suma de

Lic. Sergio Rolando Forte Riquelme
Director General
de Administración y Finanzas

Guaraníes Catorce millones quinientos mil (Gs. 14.500.000). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 316.850.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de **Locación de Inmueble N° 18/2016 "Locación de Inmueble para la Zona II Sector 1 del Senepa",** convocado por el Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social para el Servicio Nacional de Erradicación del Paludismo – SENEPA a través de la Sub Unidad Operativa de Contrataciones S3, según **Resolución D.G.O.C. N° 1283 de fecha 30 de noviembre de 2016.-**

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de Guaraníes DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL (Gs. 2.900.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de Guaraníes CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL (Gs. 52.200.000) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente del LOCADOR y/o en cheque Vía Fondo Rotatorio Institucional.-

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 18 meses a partir del 30 de noviembre de 2016 (fecha de inicio de la locación) hasta el 30 de mayo de 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.

"Por motivos de procesos administrativos en cuanto a la demora que pudiera sufrir la Aprobación de la Ley del Presupuesto General de la Nación del siguiente Ejercicio Fiscal, su Decreto Reglamentario, el Plan Financiero y el Plan de Caja Institucional, previsionando los pagos correspondientes a los meses de enero y febrero del siguiente Ejercicio Fiscal, podrán eventualmente ser abonados por el Locatario de manera adelantada en el mes de diciembre del Ejercicio que fenece".

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 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 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 del inmueble locado con Padron Nº 5.267 que proviene del Padrón N° 4.219 Certificado catastral N° 53.131, 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. [Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej., tasa de recolección de basuras, etc.]

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.

Lic. Sergio Rolando Forte Riquelme
Director General
de Administración y Finanzas
M.S.P. y B.S.

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 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 30 días del mes de noviembre de 2016.

SR. EDILBERTO ARIEL AUADA GONZÁLEZ
C.I. N° 1.643.116

ING. MAE SERGIO BARRIOS HEYN, DIRECTOR GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y BIENESTAR SOCIAL

LIC. SERGIO FORTE RIQUELME, DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DEL MINSITERIO DE SALUD PÚBLICA Y BIENESTAR SOCIAL

Lic. Sergio Rolando Forte Riquelme
Director General
de Administración y Finanzas
M.S.P. y B.S.

SUB UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACION Nº 45 - SENEPA

DICTAMEN SUB UOC45 Nº 04/2019

Fecha: 22/10/2019.

I.D Nº: 365.738.
LC Nº 09/2019 - Locación de Inmueble de la Zona II Norte – Sector 1 – San Pedro del Senepa - Plurianual.

Para iniciar los trámites del proceso de locación de inmueble, presentamos el siguiente Dictamen Técnico, basado en la Inspección Técnica de Inmueble, presentado según **Memorándum Nº 28/2019, del Departamento de Infraestructura y Servicios Generales,** que forma parte del presente expediente.

Respecto al Inmueble propuesto por la Zona II – Norte Sector 1 – San Pedro de SENEPA, según **Memorándum – JZII- Norte Nº 143/2019**, la propiedad tiene las siguientes características:

Descripción del Inmueble
Propietario: Gerardo Trubger Imlach
C.I.: 2.145.337
Finca N°: 3921
Cta. Cte. Ctral. N°: 18-0167-09
Sup. Total: 504,72 m2
Dirección: Los Lapachos 9002
Distrito: San Pedro del Ycuamandyyu
Barrio: San Rafael
** En cuanto a la elección de ubicación del Inmueble se hace la salvedad que en la decisión esta oficina técnica, deslinda toda responsabilidad, quedando la determinación del sitio, a cargo de los órganos de la Dirección Técnica.

Especificaciones del terreno

Área del terreno:
Estructura Edificio: Construcción edilicia en 1 (una) planta; que cuenta con 6 (seis) habitaciones y 2 (dos) servicios higiénicos.

En la parte de atrás cuenta con 1 (un) deposito, con 1(una) cocina y 1 (un) garaje totalmente techado.
Amplio patio, con árboles, totalmente amurallado.
Observación: EL local se halla en buen estado en general, sin detalles, ubicado estratégicamente en el centro de la ciudad de San Pedro, un barrio totalmente poblado, con todos los servicios.

Análisis Costo – Beneficio:

Se debe considerar que el SENEPA, no cuenta con un inmueble en la zona de San Pedro, además el presupuesto actualmente no contempla la construcción de una sede para esta ciudad, no fue prevista, por lo que no es posible contar un local propio, situación que nos lleva a la necesidad de realizar este llamado de locación.

En cuanto a las necesidades que requiere el sector I de la Zona II San Pedro Norte, se puede resaltar la ubicación estratégica del inmueble, en pleno centro de la ciudad, muy cerca de todos los centros de servicio, desde donde el sector podrá seguir realizando sus actividades de control y vigilancia de vectores.

El local cuenta con la infraestructura necesaria para el depósito y guarda de insecticidas, larvicidas y equipos de fumigación. Por todo lo expuesto y luego de la realización de la visita al local, esta dependencia considera que el mismo reúne todas las condiciones edilicias solicitadas, conforme a los principios señalados en el Artículo 4° de la Ley N° 2051/03.

Lic. Juan Angel Alvarez
Dpto. Apoy. Tec. Adm.
SENEPA

C.P. María José Re Martínez
Encargada
Dpto. Téc. Apoyo Administrativo
SENEPA

Lic. Isidro R. Segovia Molinas.
Jefe Sub UOC Nº 45
SENEPA