Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 35/2021

Fecha: 05 de mayo de 2021.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial Locación de Inmueble "ALQUILER PARA LA SEDE DE J. A. SALVIDAR DEL MDP" CON ID. N° 397.896.----------

Señor Director de la DNCP:

Con relación al tema de referencia, la Dirección de la Unidad de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Defensa Pública emite el presente informe en los siguientes términos.

- La Ley N° 4423/11 "Orgánica del Ministerio de la Defensa Pública"; La Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus reglamentaciones 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 PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03.----------
- El Memorando D.G. N° 30/2021 de fecha 07 de abril de 2021, de la Dirección de Gabinete donde solicita el llamado Plurianual para locación de inmueble indeterminado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de J. A. Saldivar por el plazo de 24 meses.--------
- El Memorando D.E y P. N° 21/2021 de fecha 16 de abril de 2021, donde el Departamento de Estudios y Proyectos Arquitectónicos de la Dirección de Obras del MDP remite la ficha técnica para el presente llamado; locación de inmueble indeterminado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de J. A. Saldivar, por el plazo de 24 meses.----------
- El Memorando D.A.S. N° 109/2021 de fecha 28 de abril de 2021, del Departamento de Administración de Sedes donde remiten la planilla con los requerimientos y el precio referencial a ser usado en el llamado de locación de inmueble indeterminado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de J. A. Saldivar, por el plazo de 24 meses.----------

Abog. Néstor Guanes
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Ana Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

- El Memorándum D.A. N° 178/2021 remitido en fecha 28 de abril de 2021, de la Dirección Administrativa donde solicita iniciar el proceso para el llamado a licitación de inmueble para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de J. A. Saldivar.----------
- El Memorándum D.G.A.F N° 253/2021 de fecha 28 de abril de 2021, de la Dirección General de Administración y Finanzas donde solicita iniciar el proceso para el llamado a licitación de inmueble para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de J. A. Saldivar.----------
- Todos los antecedentes del LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE J. A. SALDIVAR" CON ID. N° 397.896.----------

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 Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03 expresa: "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 la UOC en el que se 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 el precio de referencia. En los procedimientos de Contratación por Vía de la Excepción con Aviso de Intención, las Convocantes deberán publicar los citados documentos al momento de la comunicación de la Contratación".----------

Asimismo hacemos constar lo informado por Memorando D.A.S. N° 109 de fecha 28 de abril de 2021 y corregido en fecha 04/05/2021 de conformidad al Memo D.A.S. N° 114/2021del Departamento de Administración de Sedes remite el precio referencial obtenido:

"ALQUILER PARA SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE J. A. SALDIVAR - CON ID. N° 397.896"

Obtenidos de 3 (tres) presupuestos presentados por posibles proveedores y, así como un Contrato entre una institución del estado (MDP) y un proveedor.

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Juan Ibarra S.
Unidad Operaciones
Ministerio de Defensa Pública

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	DIRECCIÓN	COSTO
Ana María Godoy de Agüero C.I. N° 933.712.	J. A. Saldivar	Km 26,500 Ruta 1	26.572.-
Carmen Francisca Benítez C.I. N° 3.618.072.	J. A. Saldivar	Ruta 1 Km. 24,500	29.000.-
Lorenza Antonia Flores C.I. N° 4.639.448.	J. A. Saldivar	Km 26 Ruta 1	29.000.-
Contrato N° 50/2020 firmado entre el Ministerio de la Defensa Pública y la Ana María Godoy de Agüero.	J. A. Saldivar	Km 25/5 Ruta 1	28.875.-
PRECIO PROMEDIO			28.362.-

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, contando con precios obtenidos a través de ofertas presentadas en páginas Web de reconocida solvencia y trayectoria, así como de una oferta.----------

Debemos mencionar que se ha realizado la solicitud en forma directa de los precios a los posibles proveedores, Dejamos en claro que para la obtención de los precios referenciales y que son mencionados más arriba se han respetado los principios de Economía, Eficiencia y el criterio de Razonabilidad correspondiente.----------

En el afán de dar cumplimiento de los principios Generales establecidos en el art. 4° de la Ley 2051/03 se ha buscado precios razonables y ejecutables respetando los criterios de racionabilidad, austeridad y disciplina presupuestaria.----------

Por lo tanto Esta dirección, conforme a lo expuesto y en concordancia a lo estipulado en la Res. DNCP N° 1890/2020 cumple en informar que los precios referenciales obtenidos para el presente proceso se encuentran acordes a los criterios de racionalidad presupuestaria y han sido obtenidos utilizando una metodología establecida en la misma norma.----------

Abg. Néstor Guardi
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abg. Carolina Ibarra
Director
Unidad Operativa de Contrataciones

INFORME ECONÓMICO

PRECIO DE REFERENCIA PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA USO COMO OFICINAS DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA EN LA CIUDAD DE J.A.SALDIVAR.-

Conforme a la **Resolución D.N.C.P. N° 411/2018 "Por la cual se establecen directrices relativas a la *Estimación de Costos*, se aprueba la *guía de Elaboración de Precios de referencia* y se aprueba *el Criterio de Evaluación de los Precios Ofertados* en los procesos de contratación regidos por la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas a ser utilizados por los Organismos, Entidades y Municipalidades"** y en vista a la necesidad de contar con una infraestructura física que permita cumplir las funciones administrativas y jurisdiccionales del Ministerio de la Defensa Pública, acorde a las exigencias propias del uso: ***Oficinas***, se detallan a continuación las condiciones económicas al momento de evaluar y seleccionar el inmueble a ser alquilado por el comité de evaluación designado:

ANÁLISIS DE PRECIO DE REFERENCIA

Para el análisis de precios referenciales, se ha adoptado la siguiente metodología:

1- **Precio promedio de tres potenciales oferentes, requeridos a través cualquier mecanismo que permita contar con evidencia de la solicitud y su respuesta.**

Análisis de Precios Referenciales.

Paso N° 1: Precio Promedio de Potenciales Oferentes. (En este caso, solo recibimos una Nota de Propuesta).-

Precio de Referencia N° 1: Nota de Propuesta de un Inmueble de **652 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual la Sra. Rosa Graciela Armoa Sánchez ha cotizado en **Gs. 17.325.000**.Por lo que el precio por m2 es igual a **Gs. 26.572.-**

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)

Total mensual: 17.325.000 Gs. / 652 m2 = **26.572** Gs.* m2

Precio de Referencia N° 2: Nota de Propuesta de un Inmueble de **300 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual la Sra. Carmen Francisca Benítez ha cotizado en **Gs. 8.700.000**.Por lo que el precio por m2 es igual a Gs. 29.000.-

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)

Total mensual: 8.700.000 Gs. / 300 m2 = **29.000** Gs.* m2

Precio de Referencia N° 3: Nota de Propuesta de un Inmueble de **400 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual la Sra. Lorenza Antonia Flores Benítez ha cotizado en **Gs. 11.600.000**.Por lo que el precio por m2 es igual a Gs. 29.000.-

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)

Total mensual: 11.600.000 Gs. / 400 m2 = **29.000** Gs.* m2

2-Contar con al menos tres precios obtenido de la combinación de dos o más de las siguientes opciones: a-) Precios ofrecidos por empresas al público en general, para el bien, obra o servicio requerido ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público o en catálogos, revistas, publicaciones periodísticas, etc.

Paso N° 2: Precio de al menos tres precios publicados al público en general, en portal público o catálogos.

CONTRATO N°: 50 /2020

Entre el **MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA** con RUC N° 80070094-5, domiciliado en Avda. Artigas N° 2136 c/ San Estanislao de la Ciudad de Asunción, representada en este acto por la **Abg. Mg. Maria Lorena Segovia Azucas**, en su carácter de Defensora General conforme a la Resolución N° 2475/19 de fecha 21 de mayo del 2019 de la Corte Suprema de Justicia con Cédula de Identidad N° 933.712 denominado LOCATARIO y por la otra parte la **Señora Ana Maria Godoy de Agüero** domiciliada en Mencia de Sanabria 2649 casi Lapacho en la ciudad de Asunción-República del Paraguay, con cedula de identidad N° 585.167 y RUC N° 585167-4, denominado en adelante LOCADOR, denominados en conjunto "LAS PARTES"; e individualmente "LA PARTE" de común acuerdo convienen suscribir 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) 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;
(e) La oferta del LOCADOR;
(f) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por EL LOCATARIO 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 del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este. ----------

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la Fraccion Mcal. Lopez Ruta 1 Km 26/5 – J Augusto Saldivar República del Paraguay, e individualizado con Cta. Cte. Catastral N° 27-0617-15, localidad J Augusto Saldivar, con una superficie de 600 metros cuadrados, que será destinado para local del Ministerio de la Defensa Pública SEDE J Augusto Saldivar ----------

CLÁUSULA 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 I.D. N° 332.582. ----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de renovación de contratos de locación por parte del Ministerio de la Defensa Publica, según Resolución N° de fecha 794/2020.de 28 de mayo del 2020. ----------

CLÁUSULA CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de Gs. 17.325.000 (Guaranies diez y siete millones trescientos veinte y cinco mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)

Total mensual: 17.325.000 Gs. / 600 m2 = **28.875** Gs.* m2

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Nota de Propuesta de Potencial Oferente n° 1.-	26.572.-
Nota de Propuesta de Potencial Oferente n° 2	29.000.-
Nota de Propuesta de Potencial Oferente n° 3	29.000 -
Publicación de Pag. Web de la DNCP.-	28.875.-
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**28.362.-**

En base a informaciones obtenidas de ***Carta Oferta de Potencial Oferente para alquiler de inmuebles***. Teniendo en cuenta que esta información como información válida, salvo mejor parecer de las autoridades del M.D.P., ***sugiero como precio referencial por mts.² el monto de*** Gs. 28.362 para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como Oficinas del MDP en la ciudad de **J A. Saldivar.-.**

Precio Promedio					
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P en J.A.Saldivar.-					
Descripción	**Total máximo de mts2**	**Precio Promedio**	**Total Mensual**	**Total por 7 meses**	**Total por 24 meses**
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P.en Asunción del Fuero civil y Laboral	720	**28.362**	**20.420.640**	142.944.480	490.095.360

Calculo Auxiliar de precios de referencia					
Ref. 1	Ref. 2	Ref.	Ref.	Total	Precio Promedio
26.572	29.000	29.000	28.875	113.447	**28.362**

Antonio Paredes. Je
Dpto. de Administración de Sed
Ministerio de la Defensa Publi

(1)

Asuncion, 23 de abril de 2021

SEÑORES
MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA
PRESENTE

Por medio del presente me dirijo a usted muy respetuosamente y por su digno intermedio a quien corresponda a los efectos de remitirles la propuesta de locacion del inmueble de mi propiedad, cuyos datos paso a detallar seguidamente:

- **Direccion del Inmueble**: Km 26.500 Ruta N° 1
- **Distrito/Localidad**: J. Agusto Saldivar
- **Cta. Cte. Catastral del Inmueble**: N° 27-0817-15
- **Medidores de luz (ANDE) NIS**: N° 2880392, 2880385, 2880391, 2880387, 2880384, 2880379, 2880382, 1624663, 2880390.
- **Metros Cuadrados de EDIFICACION**: Que equivalen a 652 metros cuadrados.
- **Metros Cuadrados del Terreno**: 15 metros por 40 metros. Que equivalen a 600 metros cuadrados.
- **Costo mensual del Alquiler en guaranies**: 17.325.000
- **Nombre y Apellido del Propietario**: Ana maria Godoy Vda. De Agüero
- **Cedula de Identidad Policial** N°: 595.167
- **Telefono Celular y/o particular**: (0983) 103-303
- **La edificacion cuenta con equipos de aire condicionado**: SI NO

  Cantidad

Manifiesto ademas que el inmueble afectado no posee ninguna restriccion al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo. Sin otro partiulcar, aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.-

Ana Godoy Vda de Agüero
Propietario

2

Asunción, de de 2.021.-

SEÑORES

MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

P R E S E N T E:

Por medio del presente me dirijo a ustedes muy respetuosamente y por su digno intermedio a quién corresponda a los efectos de remitirles la propuesta para locación del inmueble de mi propiedad, cuyos datos paso a detallar seguidamente:

- **Dirección del Inmueble:** Km 26 Ruta Nº 1
- **Distrito/Localidad:** J. A. Saldivar
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble Nº:** 27-0490-10
- **Medidores de luz (ANDE) NIS Nº:** 3158548.
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 400 metros cuadrados.
- **Metros Cuadrados del Terreno:** 13 mtrs. por 40 metros
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** 11.600.000 Gs
- **Nombre y Apellido del Propietario:** Lorenza Antonia Flores Benitez.
- **Cedula de identidad Policial Nº:** 4.639.448
- **Teléfono Celular y/o Particular:** (0994) 543584.
- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado:** SI - (NO)
  Cantidad:

En caso de que la edificación cuente con equipos de aire acondicionado, queda establecido por el presente que el mantenimiento de los mismos es responsabilidad del propietario de los mismos.

Manifiesto además que el inmueble ofrecido no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo. Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.-

Lorenza A. Flores B.-

Asunción, de de 2.021.-

SEÑORES

MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

P R E S E N T E:

Por medio del presente me dirijo a ustedes muy respetuosamente y por su digno intermedio a quién corresponda a los efectos de remitirles la propuesta para locación del inmueble de mi propiedad, cuyos datos paso a detallar seguidamente:

- **Dirección del Inmueble:** Ruta Nº 1 Km 24/500
- **Distrito/Localidad:** J. A. Saldivar
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble Nº:** 27-0917-15.
- **Medidores de luz (ANDE) NIS Nº:** 395824
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 300 m² metros cuadrado
- **Metros Cuadrados del Terreno:** 15 m. por Cuarenta metros.
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** 8.700.000Gs
- **Nombre y Apellido del Propietario:** Carmen Francisca Benitez.
- **Cedula de identidad Policial Nº:** 3618072.
- **Teléfono Celular y/o Particular:** (0984) 941151.-
- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado:** SI - (NO)
  Cantidad:

En caso de que la edificación cuente con equipos de aire acondicionado, queda establecido por el presente que el mantenimiento de los mismos es responsabilidad del propietario de los mismos.

Manifiesto además que el inmueble ofrecido no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo. Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.-

.....