Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 21/2021

Fecha: 05 de abril de 2021

Referencia: Elaboración del Precio Referencial LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER CARAPEGUA PLURIANUAL" CON ID. N° 396.955.--

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° 23/2021 de fecha 15 de marzo 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 Carapeguá por el plazo de 24 meses.----------

- El Memorando D.E. y P. N° 15/2021 de fecha 18 de marzo de 2021, del Departamento de Estudios y Proyectos Arquitectónicos donde remite la ficha técnica para el presente llamado; locación de inmueble indeterminado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de Carapeguá, por el plazo de 24 meses.----------

- El Memorando D.A.S. N° 81/2021 de fecha 26 de marzo de 2021, del Departamento de Administración de Sedes donde remiten la

Abog. Néstor Guarín
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

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 Carapeguá, por el plazo de 24 meses.----------

- El Memorándum D.A. N° 118/2021 de fecha 26 de marzo 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 Carapeguá.----------

- El Memorándum D.G.A.F N° 162/2021 de fecha 26 de marzo 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 Carapeguá.-

- Todos los antecedentes del LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER SEDE CARAPEGUÁ" CON ID. N° 396.955.----------

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".----------

Que en fecha 26 de marzo 2021 la Dirección General de Administración y Finanzas remitió a la UOC las planillas con requerimientos y el precio referencial:

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

Locación de Inmuebles "ALQUILER SEDE CARAPEGUÁ CON ID. N° 396.955"

Obtenidos de 2 (DOS) ofertas publicadas en Páginas Web, así como de una oferta presentada por la Señora Rosa Graciela Armoa Sánchez con C.I. N° 591.765:

Oferente y/o Contrato.	Ciudad	Dirección	Costo
Rosa Graciela Armoa Sánchez con C.I. N° 591.765	Carapeguá	Rosa C. Cabello N° 1.310	17.143.-
INFOCASAS - Carapeguá - Exp. N° : 304654	Carapeguá	Centro	7.200.-
REMAX - Paraguay	Carapeguá	Rosa C. Cabello c/ Mcal. Estigarribia	37.500.-
PRECIO PROMEDIO			20.614.-

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.----------

Abog. Néstor Guande
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
UOC

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 LUQUE.

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).-

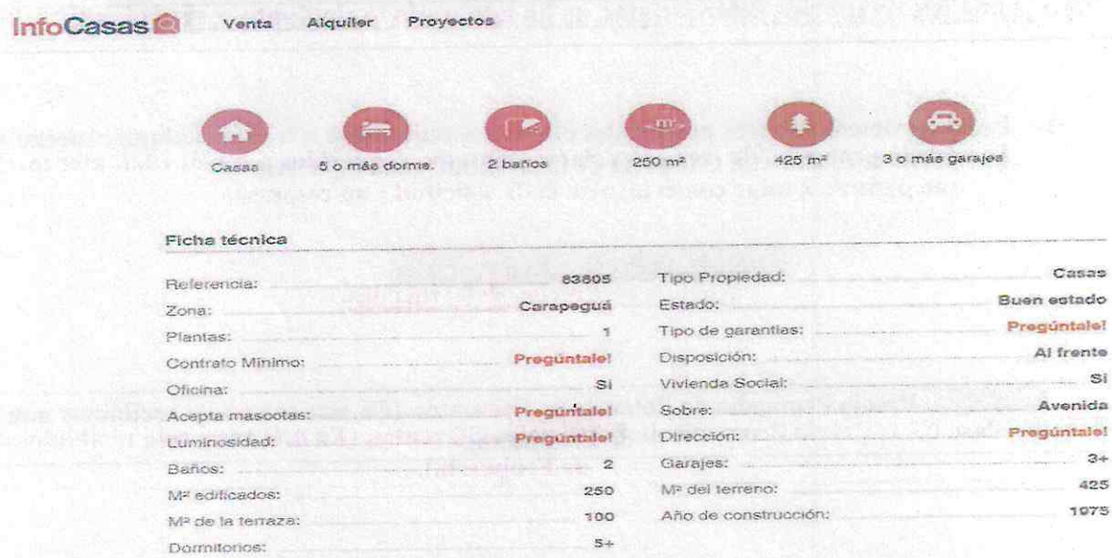
Precio de Referencia N° 1: Nota de Propuesta de un Inmueble de **350 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual la Sra. Rosa Graciela Armoa Sánchez ha cotizado en **Gs. 6.000.000**.Por lo que el precio por m2 es igual a Gs. 17.142,8.-

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

Total mensual: 6.000.000 Gs. / 350 m2 = 17.142,8 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 Nº 2: Precio de al menos tres precios publicados al público en general, en portal público o catálogos.



https://www.infocasas.com.py/carapegua-en-pleno-centro-alquilo/304654

Costo de referencia de la publicación. (Referencia Nº 1)

Total mensual: 1.800.000 Gs. / 250 m2 = 7.200 Gs.* m2

RE/MAX PARAGUAY

Retail > Alquiler > Carapeguá

Mapa | Vista Calle | PDF Folleto

Local Comercial - Alquiler - Paraguay Paraguarí Carapeguá

ALQUILO SALONES CON VIVIENDA MICROCENTRO CARAPEGUA

Precio Fijado

15,000,000 ₲ Otras divisas

[Mensual]

Paraguay Paraguarí Carapeguá Rosa C. Cabello Rosa C. Cabello C/ Mcal. Estigarribia (Carapegua) - Rosa C. Cabello C/ Mcal. Estigarribia (Carapegua) -

Nueva en el Mercado

Disponible desde: 03/03/2021

ID: 143022031-17

Total Mts²	541	Sup. Lote:	29,10 x 18.70
Sup. Lote (m²):	541	Area de Construcción	400

RE/MAX PARAGUAY — Inicio | Propiedades | Ser Agente | Franquicia | Contacto | Español

Retail > Alquiler > Carapeguá — Todas las Propiedades

Costo de referencia de la publicación. (Referencia N° 2)

Total mensual: 15.000.000 Gs. / 400 mts² = **37.500 Gs.* mts²**

https://www.remax.com.py/es-py/propiedades/local-comercial/alquiler/carapegua/rosa-c-cabello-rosa-c-cabello-c-mcal-estigarribia-carapegua-rosa-c-cabello-c-mcal-estigarribia-carapegua/143022031-17

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Note de Propuesta de Potencial Oferente.-	17.143.-
Página Web de INFOCASAS. Ref. 1	7.200.-
Página Web de REMAX. Ref. 2	37.500 -
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**20.614.-**

En base a informaciones obtenidas de ***Carta Oferta de Potencial Oferente y publicaciones hechas por diferentes anunciantes en la página web de Infocasas y Remax para alquiler de inmuebles***. Teniendo en cuenta que esta información es un instrumento válido, salvo mejor parecer de las autoridades del M.D.P., ***sugiero como precio referencial por mts.² el monto de*** **Gs. 20.614** para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como Oficinas del MDP. en la ciudad de CARAPEGUA.

Precio Promedio					
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P. en Carapeguá					
Descripción	Total máximo de mts2	Precio Promedio	Total Mensual	Total por 9 meses	Total por 24 meses
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P. en Carapeguá	320	20.614	6.596.480	59.368.320	158.315.520

Calculo Auxiliar de precios de referencia				
Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	Total	Precio Promedio
17.143	7.200	37.500	61.843	20.614

Antonio Paredes. Jefe
Dpto. de Administración de Sedes
Ministerio de la Defensa Pública

Señores

MINISTERIO DE LA DEFENSORA PÚBLICA

Presente

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

- Dirección del Inmueble: Rosa C. Cabello 1.310
- Distrito/Localidad: Caraguegua
- Cta.Cte Catastral Inmueble N°: 25-002304
- Medidores de Luz (ANDE) NIS N°: 1006390
- Metros Cuadrados de EDIFICACION: 350
- Metros Cuadrados del Terreno: 419
- Costo Mensual del Alquiler en Guaraníes: 6.000.000.
- Nombre y Apellido del Propietario: Rosa Graciela Armoa Sánchez
- Cedula de Identidad Policial N°: 591.765
- Teléfono Celular y/o Particular: 0981.203.167
- 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.-

ROSA GRACIELA ARMOA

Asunción, 23 de FEBRERO de 2021

Señores

MINISTERIO DE LA DEFENSORA PÚBLICA

Presente

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

- Dirección del Inmueble: Rosa C. Cabello 1.310
- Distrito/Localidad: Caraguegua
- Cta.Cte Catastral Inmueble N°: 25-002304
- Medidores de Luz (ANDE) NIS N°: 1006390
- Metros Cuadrados de EDIFICACION: 350
- Metros Cuadrados del Terreno: 419
- Costo Mensual del Alquiler en Guaraníes: 6.000.000.
- Nombre y Apellido del Propietario: Rosa Graciela Armoa Sánchez
- Cedula de Identidad Policial N°: 591.765
- Teléfono Celular y/o Particular: 0981.203.161
- 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.-

ROSA GRACIELA ARMOA