Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)

Asesoría Técnica Jurídica

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C.
Asunción, 31 de Agosto de 2023

Referencia: Precio Referencial LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 05/2023 "ALQUILER DE SEDE YBYCUI - PLURIANUAL" CON ID N° 434.749.----------

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 la presente informe en los siguientes términos;

ANTECEDENTES

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

- La Resolución DNCP N° 4441/2021 con vigencia a partir del 01/01/2022, Por la Cual se Reglamentan los Procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus Modificaciones y Renovaciones y se Abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.-

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- La Resolución MDP N° 255 /2023 de fecha 23 de febrero de 2023, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2023.----------

- La oferta presentada en fecha 18 de Agosto de 2023 por el Sr. Víctor Hugo Cáceres Palacio por un inmueble con 304 M2 de metros cuadrados de terreno y 167 m2 Construido ubicado sobre Avda. Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira de la ciudad de Ybycui.----------

- Formulario de Análisis de Costo - Beneficios elaborado y firmado por el Jefe del Departamento de Administración de Sedes firmado por el Abg. Antonio Paredes. ----------

- El Memorándum D.A.S. N° 298/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita a la Dirección de Obras un informe de las condiciones técnicas del inmueble ofrecido para la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Ybycui. ----------

- El Memorando D.O. N° 41/2023 de fecha 31 de agosto del 2023 de la Dirección de Obras del MDP por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica de Sede Determinada - Sede del MDP en la ciudad de YBYCUI. ----------

- La Declaración Jurada firmada por el Señor Víctor Cáceres Palacio propietario del inmueble en fecha 18 de agosto del 2023, por el cual certifica que la superficie ofrecida en locación es de 167 m2 de construcción ubicado sobre Gral. Bernardino Caballero esq. Sargento Pereira de la ciudad de Ybycui----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- El dictamen del Departamento de Administración de Sedes con la descripción del local por el cual informa que el inmueble en cuestión es el único que se adecua a las necesidades institucionales.----------

- El Memorándum D.A.S. N° 299/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita a la Unidad Operativa de Contrataciones la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de Ybycui.----------

- El Memorándum D.G.A.F. N° 1353/2023 de fecha 31 de Agosto de 2023 de la Dirección General de Administración y Finanzas por el cual se remite todos los antecedentes para la solicitud del inicio de llamado para la Sede de Ybycui.---

- El Memorándum D.P. N° 310/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 del Departamento de Presupuesto por el cual informa que la disponibilidad presupuestaria, para los años 2023, 2024, 2025 y 2026 se procede a realizar las previsiones de los montos correspondientes y que estarán sujetos a la aprobación del presupuesto institucional de los ejercicios fiscales afectados.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER PARA LA SEDE YBYCUI" CON ID. N° 434.749.----------

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

Abog. Néstor Guanes
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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° 298/2023 de fecha 31 de agosto del 2023 del Departamento de Administración de Sedes, remite 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 Ybycui, con la salvedad de que informa además los montos necesarios para dar curso al pedido del presente proceso:

"ALQUILER PARA SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE YBYCUI" CON ID N° 434.749"

Precio Referencial obtenido de 2 (dos) contratos publicados en el SICP; MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA - ID. N° 421.349; MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA, ID. N° 414.228 y un posible proveedor: El Señor Víctor Hugo Cacarés Palacios con C.I. N° 440.233, los cuales pueden ser corroborados con la documentación que acompaña al presente dictamen.----------

Asimismo dejamos constancia que el precio Referencial ha sido elaborado por el Departamento de Administración de Sedes dependiente de la Dirección Administrativa y firmado correctamente por el Director Administrativo **ABG. JAVIER CÁCERES:**

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	M2 Cuadrados	PRECIO Ofertado Gs	COSTO Gs. por M2
Señor Víctor Hugo Cacarés Palacios con C.I. N° 440.233	Ybycui	167	12.000.000	20.958
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA - ID. N° 421.349	Ybycui	193.52	13.000.000	22.220
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA, ID. N° 414.228	Ybycui	250.56	3.000.000	95.787
PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO				Gs.46.321

En este Punto debemos exponer cual es el método para la obtención del precio referencial de las locaciones, el cual es el resultado de la **DIVISIÓN** de los metros cuadrado de la construcción por el precio ofertado, en la misma no son tenidos en cuenta la dimensión del terreno, pero si los metros cuadrados de construcción en la misma.----------

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

Abog. Néstor Guarie
Asesor UOC
Ministerio de Defensa Pública

presupuestaria y han sido obtenidos utilizando una metodología establecida en la misma norma.----------

Abg. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de la Defensa Pública

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

ANALISIS DE PRECIO DE REFERENCIA

FUENTE DE INFORMACION PARA LA OBTENCION DE PRECIOS REFERENCIALES

Nº	FUENTE DE INFORMACION	PRECIO DEL ALQUILER	METROS CUADRADOS OFRECIDOS	PRECIO POR METRO CUADRADO
1	Propuesta oferente	₲ 3.500.000	167	₲ 20.958
2	Licitación ID° 421.349 MDP	₲ 4.300.000	193,52	₲ 22.220
3	Licitación ID° 414.228 MAG	₲ 24.000.000	250,56	₲ 95.785
TOTAL (Precio Promedio Referencial por metro cuadrado)				**₲ 46.321**

El precio referencial para el "Alquiler de la sede Ybycui" es de Gs. 46.321 por metro cuadrado, obtenido en base a informaciones que figuran en la oferta presentada y contratos del Ministerio de la Defensa Pública y el Ministerio de Agricultura y Ganaderia, los cuales se encuentran publicados en el portal de la DNCP. Las mismas cuentan con caracteristicas similares a las necesidades de la institución y garantizan una información valida para acreditar la razonabilidad del canon a ser abonado.

Abg. Francisco J. Cáceres
Director
Dirección Administrativa
Ministerio de la Defensa Pública

ANEXO
Formulario de Análisis de Costo – Beneficios
Locación de inmueble determinado

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021

cuenta con presupuesto para construir una sede propia en dicha localidad), además de la necesidad inmediata de contar el MDP con una ampliación de la actual sede para asistir a los usuarios de la defensa pública en situación de vulnerabilidad. La construcción de una sede propia está sujeta al plan de crecimiento edilicio del MDP que requiere un tiempo aproximado de dos años (gestión de terreno, desarrollo del proyecto, llamado a licitación y la construcción de la obra).

- El edificio cuenta con condiciones de salubridad en cuanto a la ventilación e iluminación natural, posee la capacidad necesaria para albergar cómodamente a los funcionarios y a los usuarios del Servicio de la Defensa Pública.
- La posición inmejorable y estratégicamente visible en la ciudad de Ybycui que nos brinda el presente inmueble, dan la accesibilidad del inmueble, que se encuentra ubicado sobre la calle colon c/ Julio Cesar Fanego en la ciudad de Ybycui.
- la oferta presentada por el Sr. Simeon Riveros Gomez es de Gs. 4.300.000 de canon mensual para alquiler, equivalente a 193,52 m2 construidos. La presente propuesta de alquiler en cuanto a canon mensual se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona en la cual se sitian otros locales ofertados para alquiler de inmuebles contando con los servicios básicos necesarios, además de lo anteriormente mencionando, se puede constatar el local cuenta con todos los servicios Básicos de energía eléctrica y sistema de agua corriente en buenas condiciones, que el mismo posee la capacidad de albergar a funcionarios y usuarios, dispone de las condiciones óptimas de ventilación e iluminación natural y se encuentra en una ubicación privilegiada, dejando en claro que no existen otros inmuebles ofrecidos que cumplan y satisfagan plenamente las necesidades del Ministerio de la Defensa Pública, tanto en precio, espacio, comodidad, ubicación y estructura a fin de ser utilizado como Sede del MDP en la Ybycui.
- La solicitud cuenta con el informe de la Dirección de Obra Memo Nº193/2022,por el cual se informa de la capacidad técnica del inmueble ofrecido, el cual cuenta con la capacidad suficiente para su usufructo y referente a la verificación de la documentaciones de planos de Obra y Resolucion de

CARÁCTER DEL LOCADOR	PROPIETARIO		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	Simeon	DIRECCIÓN:	Colon c/ Julio Cesar Fanego
APELLIDOS:	Riveros Gomez	TELÉFONO:	0984-619069
N° DE C.I.:	986.369	OBSERVACIONES:	ninguna
RUC:	986369-9		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:		DIRECCIÓN:	
APELLIDOS:		TELÉFONO:	
N° DE C.I.:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:		OBSERVACIONES:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	25-0054-31		
DIRECCIÓN	Colon c/ Julio Cesar Fanego		
DISTRITO/LOCALIDAD	Ybycui		
DEPARTAMENTO	Paraguari		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	101 m2		
SUPERFICIE EDIFICADA	193,52 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Alquiler de Oficinas		
HABITACIONES	2 salones,4 oficinas		
COCINA	1		
DATOS COMPLEMENTARIOS	ninguno		

Abg. Francisco J. Cáceres
Director
Dirección Administrativa
Ministerio de la Defensa Pública

Antonio Paredes. Je
Dpto. de Administración de Sec
Ministerio de la Defensa Públ

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

ANEXO

"Res. DNCP N° 4441/21 - SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACIÓN Y RENOVACIÓN DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PÚBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 1494/2018".

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
Que, en fecha 21 de abril del año 2022, el Departamento de Compras Menores recepciona el Expediente N° 5938/22 de la Dirección Administrativa en referencia a la solicitud de Inicio de Llamado para la Locación de Inmueble Determinado para las Oficinas de Asesoría Jurídica con la firma unipersonal Andrés Álvarez, y remite por Providencia C.M N° 19/2022 al Dpto. de PAC la solicitud para la inclusión del mismo, por Providencia D.A de fecha 20 de abril la Dirección Administrativa, remite el Inicio de pedido del llamado, la carta de oferta y las documentaciones respaldatorias para dar Inicio al proceso solicitado.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	ANDRES A.	DEPARTAMENTO	CENTRAL
APELLIDOS:	ALVAREZ NULEZ	DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCION
N° de C.I.	2506412	DIRECCIÓN	CRUZ DEL DEFENSOR NRO. 1624 C/ ALFREDO SEIFERHELD
TELEFONO:		OBSERVACIÓN	N/A
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	N/A	DIRECCIÓN	N/A
APELLIDOS:	N/A	TELEFONO	N/A
RUC:	N/A	PORCENTAJE DE COMISIÓN	N/A
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	10-424-14-06-00-601		
DIRECCIÓN	Calle Ayolas N° 437 y Estrella, barrio La Encarnación de la Ciudad de Asunción, del Edificio Estrella		
DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCION		
DEPARTAMENTO	CENTRAL		

Abg. Francisco J. Cáceres
Director
Dirección Administrativa
Ministerio de la Defensa Pública

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

Visión: Institución moderna que lidera el sector agrario del país.

Misión: Contribuir al Desarrollo Agrario Sostenible y Competitivo del país, a través de una gestión Institucional realizada por personas motivadas.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	250.56m2, totalmente amoblada		
Otras características	Todas las oficinas se encuentran amobladas.		

Abg. Damián P. Cáceres
Jefe de Dirección Administrativa
Ministerio de la Defensa Pública

Ing. Com. Alejandra Obregón
Jefa del Dpto. de Compras Menores
Dirección de Contrataciones - MAG

Visión: Institución moderna que lidera el sector agrario del país.