Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 55/2021

Fecha: 27 de mayo de 2021.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial "ALQUILER PARA LA SEDE DE LUQUE PARA EL MDP" CON ID. N° 398.540.----------

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° 49/2021 de fecha 29 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 Luque por el plazo de 24 meses.----------
- El Memorando D.E y P. N° 24/2021 de fecha 03 de mayo 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 Luque, por el plazo de 24 meses.-
- El Memorando D.A.S. N° 116/2021 de fecha 04 de mayo 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 Luque, por el plazo de 24 meses.----------

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

- El Memorándum D.A. N° 220/2021 remitido en fecha 06 de mayo 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 Luque.----------
- El Memorándum D.G.A.F N° 312/2021 de fecha 06 de mayo 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 Luque.--
- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE LUQUE CON ID. N° 398.540.----------

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° 116/2021 de fecha 04 de mayo 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 Luque.

Abog. Néstor Guiarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Lic. Carolina Ibarr
Directora
Unidad Operativa de Contr
Ministerio de la Defensa

"ALQUILER PARA SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD LUQUE - CON ID. N° 398.540"

Precio Referencial obtenido de 1 (un) presupuesto presentado por posible proveedor JORGE GONZALO ACUÑA VÁZQUEZ CON C.I. N° 1.485.172 y de dos ofertas Publicadas por páginas WEB - CLASIPAR los cuales pueden ser corroborados con la documentación y las direcciones web que acompañan al presente documento:

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	DIRECCIÓN	COSTO
JORGE GONZALO ACUÑA VÁZQUEZ CON C.I. N° 1.485.172	Luque	Cap. Andrés Infran y Sandra Rosalía	13.636.-
Htps://clasipar.paraguay.com/inmuebles/depósitos/alquilo-deposito-en-luque-1753928	Luque	Centro	16.000.-
Htps://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-salon-comercial-en-luque-1261089	Luque	centro	27.500.-
PRECIO PROMEDIO			19.045.-

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 Guarrie
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 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 **1.320 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual la Sra. Rosa Graciela Armoa Sánchez ha cotizado en **Gs. 18.000.000**.Por lo que el precio por m2 es igual a Gs. 13.633.-

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)
Total mensual: 6.000.000 Gs. / 350 m2 = 13.636 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.

Clasipar / Inmuebles / Depósitos / Alquilo Depósito en Luque

DOY EN ALQUILER

ALQUILO DEPÓSITO EN LUQUE

Fretes Inmobiliaria

Teléfono: +595981570875 +595981387829

Email: fretesyasociados@gmail.com

Gs. 12.000.000

Departamento:	Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Central	Luque	1753928	37	21/04/2021

Detalle de: Alquilo Depósito en Luque

Alquilo Depósito en Luque

Mide: 750 mts2

Precio: Gs. 12.000.000 más iva

Cuenta con:
Oficina con baño en planta baja y alta

https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/depositos/alquilo-deposito-en-luque-1753928

Costo de referencia de la publicación. (Referencia N° 1)

Total mensual: 12.000.000 Gs. / 750 m2 = 16.000 Gs.* m2

Clasipar / Inmuebles / Locales / Oficinas / Salones / ALQUILO SALÓN COMERCIAL EN LUQUE

DOY EN ALQUILER

ALQUILO SALÓN COMERCIAL EN LUQUE

Imperio Ventas 2

Teléfono: +595984621175 +595984621175 +595984621175

Email: imperio.venta2@hotmail.com

Gs. 5.500.000

Departamento:	Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Central	Luque	1261089	147	04/05/2021

Detalle de: ALQUILO SALÓN COMERCIAL EN LUQUE

ALQUILO SALÓN COMERCIAL EN LUQUE COD 1580

PRECIO: 5.500.000GS. MAS IVA.

* Salón comercial de 200 m2 en zona con mucho movimiento.
* Estacionamiento propio para 4 vehículos.
* Baños sexados,y un patio trasero.

Construcción de primera, pisos de porcelanato, cielo raso, y puertas de vidrio templado. Especial para farmacias, casa de repuestos, cooperativas etc.

REQUISITOS:

* MES ADELANTADO.
* GARANTÍA.
* COMISIÓN INMOBILIARIA.

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

Total mensual: 5.500.000 Gs. / 200 mts² = 27.500 Gs.* mts²

https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-salon-comercial-en-luque-1261089

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Note de Propuesta de Potencial Oferente.-	13.636.-
Página Web de Clasipar. Ref. 1	16.000.-
Página Web de Clasipar. Ref. 2	27.500 -
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**19.045.-**

En base a informaciones obtenidas de ***Carta Oferta de Potencial Oferente y publicaciones hechas por diferentes anunciantes en la página web de Clasipar 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. 19.045** para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como Oficinas del MDP. en la ciudad de Luque.

Asunción, 04 de Mayo de 2021

SEÑORES

MISITERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

PRESENTE

Por medio de la presente me dirijo a usted 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	: Cap. Andrés Infran y Sandra Rosalía
* Distrito/Localidad	: Luque
* Cta. Cte. Catastral del Inmueble Nº	:00049-27-2114-22-00-00-/001
* Padron Nº	: 023248
* Medidores de Luz (ANDE) NIS Nº	:1421337
* Metros cuadrados de edificación	: 1.320
* Metros cuadrados del terreno	: 5.000
* Costo mensual del alquiler en guaraníes	: Dieciocho millones.
* Nombre y Apellido del Propietario	: Jorge Gonzalo Acuña Vázquez
* Cedula de Identidad Policial Nº	: 1.485.172
* Teléfono celular y/o Particular	: 0992-573.437

* La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: SI – NO

Cantidad:

En caso 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 desarrollo al uso y goce del mismo. Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.

Propietario/a.

Precio Promedio					
Alquiler de inmueble para Sede Luque del M.D.P.					
Descripcion	**Total maximo de mts²**	**Precio Promedio**	**Total Mensual**	**Total por 7 meses**	**Total por 24 meses**
Alquiler de inmueble para Sede de luque del M.D.P.	1.000	19.045	19.045.000	133.315.000	457.080.000

Calculo Auxiliar de precios de referencia				
Ofe. 1	**Ofe. 2**	**Ref. 3**	**Total**	**Precio Promedio**
13.636	16.000	27.500	57.136	**19045**

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