San Lorenzo del Campo Grande, 09 de agosto de 2023.

Dictamen INFONA DUOC N° 21/2023

Este Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 15° - Estimación de Costos de la Ley N° 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas", en el Art 15° del Decreto Reglamentario N° 2.992/2019 y del Art. 2° de la Resolución DNCP N° 1.890/2020, emite el siguiente dictamen con el objeto de acreditar la estimación de precios y la metodología utilizada para la elaboración de los precios referenciales correspondientes al llamado a Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023 "Alquiler de Inmueble para la Oficina Regional de Coronel Oviedo" – I.D. 434117.

En tal sentido, se procedió a analizar los precios obtenidos de las distintas fuentes y acreditar la metodología utilizada para la obtención del precio referencial del llamado mencionado en el párrafo anterior, considerando la Resolución DNCP N° 1.890/2020; y conforme a los siguientes puntos:

1. Antecedentes

Según Memorándum INFONA/ORCO N° 106/2023, presentado en fecha 31/05/2023, por el cual EL Departamento de la Oficina Regional de Coronel Oviedo dependiente de la Dirección General de Oficinas Regionales, solicita el inicio al proceso licitatorio de Locación de Inmueble Determinado para la Oficina Regional de Coronel Oviedo.

2. Fundamentos

Artículo 15° - Ley N° 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas" – Estimación de Costo.

Establece: *"...Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios.*

En la estimación del costo de cada operación, los organismos, las entidades y las municipalidades tomarán en cuenta, desde el momento de la convocatoria al procedimiento de adjudicación que corresponda, todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para su operación, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.

La estimación de costos se realizará sobre el valor de cada contrato durante todo el período de vigencia, incluidas eventuales prórrogas o ampliaciones. En los contratos de adquisiciones, locaciones y servicios de plazo superior a dos ejercicios fiscales, la estimación se hará basándose en el pago mensual previsto, multiplicado por veinticuatro. En el caso de contratos de obras públicas cuya vigencia exceda un ejercicio fiscal, la estimación de costos considerará todo el plazo de su duración.

José González V.
Encargado Interino
INFONA

Además, como condición previa para iniciar cualquier procedimiento de contratación según la naturaleza del proyecto, las Convocantes deberán contar con el estudio, diseños, incluidos planos y cálculos, especificaciones generales y técnicas, debidamente concluidos, y en todos los casos, con la programación, los presupuestos y demás documentos que se consideren necesarios. Los contratos llave en mano en los que el diseño es responsabilidad del contratista, quedan excluidos de la obligación respectiva... ".

Artículo 15° - Decreto Reglamentario N° 2.992/2019 – Estimación de Costo.

Establece: *"...La estimación del costo de las operaciones, que se realice con el fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios, se realizará conforme con los criterios establecidos en la Ley y las reglamentaciones administrativas que sean emitidas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP)... ".*

Artículo 2° - Resolución DNCP N° 1.890/2020 – Por la cual se regula la estimación de precios y su publicidad en los procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco de la Ley 2.051/2003.

Establece: *"...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.*

Además de la Estimación Global de Costos, se deberá contar con el desglose de todos los lotes, ítems o sub-ítems que lo componen detallando los Precios Referenciales que le corresponden, independientemente al sistema de adjudicación; los cuales serán cargados en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas para su difusión junto con los demás documentos del llamado.
En caso de llamados de bienes en los cuales se requieran servicios conexos, los precios referenciales de estos últimos deberán ser elaborados en forma separada, respecto de su principal.

La publicación de los Precios de Referencia y sus antecedentes es realizada a los fines de brindar mayor transparencia al Sistema de Contrataciones Públicas y no supone verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas... ".

Guía para la elaboración de Precios de Referencia para los Organismos, Entidades y Municipalidades, en las Contrataciones reguladas por la Ley 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas".

Aspectos a tener en cuenta para la elaboración de los Precios Referenciales:

José González Villa
Encargado
INFONA

1. Se debe contar con al menos tres precios, obtenidos a través de cualquier mecanismo que permita disponer de evidencia documentada sobre su existencia, tales como solicitudes de presupuestos y sus respuestas, copias de resoluciones de adjudicación, contratos, revistas, publicaciones, páginas de internet oficiales que contengan precios, u otros medios comprobatorios idóneos.

2. Los precios seleccionados deben corresponder a bienes y servicios con características comparables.

3. En caso de llamados de bienes en los cuales se requieran servicios conexos, los precios referenciales de estos últimos deberán ser elaborados en forma separada, respecto de su principal.

<u>Método para la Elaboración de Precios Referenciales:</u>

- Las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de dos o más de las siguientes opciones:

    1. Precios ofrecidos por empresas al público en general para el bien, obra o servicio requerido por la Convocante, ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público de internet, o a través de publicaciones periodísticas, revistas u otro medio comprobatorio idóneo.

    2. Precios publicados por cámaras, organizaciones, instituciones, organismos del sector público o privado, nacional o internacional, que puedan ser verificados en revistas, páginas web, catálogos, u otros documentos, respecto de bienes, servicios u obras similares o idénticos a lo solicitado,

    3. Precios adjudicados por la propia Convocante, o por otros Organismos, Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.

    4. Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo.

- Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

José González Vera
Encargado de la UOC
INFONA

- A partir de la información obtenida, la Convocante fijará los Precios de Referencia, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia, y al criterio de Razonabilidad. En el correspondiente dictamen firmado por el Encargado de la UOC se deberá detallar la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia (promedio, precio más bajo, u otro mecanismo pertinente) y demás datos e informaciones relacionados.

Cualquier proceso de contratación que no observe los parámetros mencionados para la obtención del precio de referencia podrá ser anulado por la DNCP, a través de cualquiera de los mecanismos establecidos en el Título Octavo de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas".

3. Metodología utilizada y justificación

Este Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones realiza la elaboración del precio referencial conforme al siguiente detalle:

1. Para el Ítem 1, se utilizan los dos (2) únicos precios (publicación web de Remax y precio adjudicado con el I.D. 313227); por tanto, es resultado de la utilización de dos (2) precios de dos (2) fuentes, que no fueron posibles de encontrar en otros procesos difundidos en el SICP, por lo que excepcionalmente se utiliza el método descripto.

Se adjunta Anexo I – Planilla de Elaboración de Precios de Referencia.

4. Conclusión

Por todo lo expuesto, este Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones, luego de analizar las metodologías establecidas, acredita las mismas y los precios referenciales a ser utilizados en el presente llamado.

Es mi dictamen.

Sr. José Darío González Villalba
Encargado Interino
Departamento de la Unidad Operativa de Contrataciones

INSTITUTO FORESTAL NACIONAL – UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Ítems del Llamado de Locación de Inmueble Determinado para el Alquiler de la Oficina Regional de Coronel Oviedo							
Ítem	**Descripción del Bien**	**Unidad de Medida**	**Presentación**	**Cantidad**	**Precio Remax**	**I.D. 313227**	**Promedio**
1	**Alquiler para la Oficina Regional de Coronel Oviedo**	**Unidad**	**Mes**	**24**	**5.000.000**	**2.500.000**	**3.750.000**
Monto Total					**5.000.000**	**2.500.000**	**3.750.000**

Sr. José Darío González Villalba
Encargado Interino
Departamento Interino de la Unidad Operativa de Contrataciones

INSTITUTO FORESTAL NACIONAL UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

View All Photo

Depósito - Alquiler - Paraguay Caaguazú Coronel Oviedo

ALQUILER DE TINGLADO / DEPOSITO CON CASA

5,000,000 ₲

[Mensual]

Paraguay Caaguazú Coronel Oviedo Villarica - Calle Villarica Esquina Ruta PY-02 -

Nueva en el Mercado

ID: 143077053-5

Total Mts²	445
Sup. Lote:	685
Area de Construcción (m²)	240
Estacionamiento	2

Se alquila tinlado/deposito con casa en Coronel Oviedo a media cuadra de la RUTA PY-02
Precio del alquiler: Gs. 5.000.000

¿Quieres tener tu negocio y tu hogar en un solo lugar? Nuestro tinglado comercial con vivienda en Coronel Oviedo es la solución perfecta para ti. ¡No lo pienses más y alquila con nosotros ahora mismo

Descripción de la Ubicación.

A media cuadra dela ruta internacional numero 2

Características:

- ✔ Permitido para uso Oficina

Toda la información proporcionada por el Listing del Agente/Broker se considera confiable pero no garantizada y debe ser verificada de forma independiente, no se realizan garantías o representaciones de cualquier tipo.

CONTACTAR AGENTE

Vicente Dominguez
RE/MAX IMPERIO

RE/MAX IMPERIO
Ruta PY07 casi Calle Priribebuy
Torre Austria, Oficina Corporativa N°1
Presidente Franco, Alto Paraná, Paraguay
https://www.remax.com.py/es-py/oficinas/paraguay/presidente-franco/remax-imperio/143077

CONTRATO N° 011-16

Entre la **SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT (SENAVITAT),** representada por la **ING. SOLEDAD NUÑEZ MÉNDEZ,** con Cédula de Identidad N°. **3.382.061,** Ministra - Secretaria Ejecutiva, con domicilio en Independencia Nacional N°. 909 esquina Manuel Domínguez de la Ciudad de Asunción, en adelante denominado **LOCATARIO,** por la otra parte, la **SRA. FULGENCIA ACOSTA VDA. DE BERTRAND,** con Cédula de Identidad **N° 1.604.952,** con domicilio en Capitán Juan Alberto Roa N° 112 casi Eugenio A. Garay de la Ciudad de Coronel Oviedo, denominado en adelante **LOCADORA,** 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 de Invitación y Anexos;
c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,

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.
La **LOCADORA** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la calle Capitán Juan Alberto Roa N° 95 esquina Eugenio A. Garay e individualizado como Finca N° 17.579, Cuenta Corriente Catastral N° 21-0034-05, Distrito de Coronel Oviedo, de la Ciudad de Coronel Oviedo. Departamento de Caaguazú.

SEGUNDA.
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto conforme al siguiente detalle:

Año	T.P.	Programa	Sub Programa	Proyecto	Objeto de Gasto	F.F.	O.F.	Departamento	Monto
2016	1	001	00	00	250	10	1	99	17.500.000

Esta contratación está incluida en el Programa Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 313227.
La contratación es plurianual. Por tanto, los montos correspondientes a los años 2017 y 2018 quedarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria y financiera de los Ejercicios Fiscales de esos años.

TERCERA.
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Indeterminado N° 001-16 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA OFICINA REGIONAL DE CORONEL OVIEDO – SEGUNDO LLAMADO" ID N° 313.227, convocado por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat, según Resolución N° 997 de fecha 19/05/2016.

CUARTA.
El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 2.500.000 (Guaraníes: Dos millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes adelantado dentro del plazo de 30 días a partir de la presentación de la factura legal correspondiente.

Se establece un pago único en concepto de garantía de alquiler por un monto de Gs. 2.500.000 (Guaraníes: Dos millones quinientos mil) IVA incluido, a ser abonado con el primer pago del alquiler.

El monto total del presente contrato es de **Gs. 62.500.000.- (Guaraníes: Sesenta y dos millones quinientos mil),** IVA incluido.

Fulgencia A. Bertrand

QUINTA.
El presente contrato tendrá una vigencia de 24 (veinte y cuatro) meses a partir del 01 de SETIEMBRE de 2016 hasta el 31 de AGOSTO de 2018, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47° de la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas".

SEXTA.
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° 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.
La **LOCADORA** 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 de la Cta. Cte. Ctral: 21.0034.05.000.5, provisión de energía eléctrica NIR: 0.1093784.02, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
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 del 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 la LOCADORA, 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 de la LOCADORA.

DECIMA.
El Administrador del Contrato es la Dirección de Agencias Regionales, dependiente de la Dirección General de Gabinete.

DECIMA PRIMERA.
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 a la LOCADORA. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si la LOCADORA 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.

DECIMO SEGUNDA.
La LOCADORA deberá otorgar a la firma del presente documento, Garantía de Cumplimiento de Contrato, mediante una Declaración Jurada, en la modalidad de contrataciones de suministros y/o servicios (garantía de cumplimiento de contrato), por un valor equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto total del contrato.

Independencia M. Bestrand

DECIMO TERCERA.
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 de la LOCADORA; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de la LOCADORA, 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 a la LOCADORA para exigir resarcimiento alguno.

DECIMO CUARTA.
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 N° 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 y aceptación firman las partes en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 22 AGO 2016.

FULGENCIA VDA. DE BERTRAND
C.I. N° 1.604.952
LOCADORA

ING. SOLEDAD NUÑEZ MENDEZ
MINISTRA SECRETARIA EJECUTIVA
SENAVITAT