Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 79/2021

Fecha: 20 de julio de 2021.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial "ALQUILER PARA LA SEDE VILLARRICA" CON ID. N° 400.231.----------

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.E y P. N° 22/2021 de fecha 20 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 Villarrica - Dpto. del Guaira,.-
- El Memorando D.A.S. N° 100/2021 de fecha 20 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 Villarrica.----------
- El Memorando D.A.S. N° 176/2021 de fecha 08 de julio de 2021, del Departamento de Administración de Sedes donde informan los montos necesarios para dar curso al pedido de llamado de Alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de Villarrica, por el plazo de 24 meses.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

- El Memorándum D.A. N°400/2021 remitido en fecha 08 de julio de 2021, de la Dirección Administrativa donde solicita reiterar el inicio el proceso para el llamado a licitación de inmueble para uso como sede del MDP en la ciudad de Villarrica, con los montos necesarios para iniciar el presente proceso.----------
- El Memorándum D.G.A.F N° 545/2021 de fecha 08 de julio de 2021, de la Dirección General de Administración y Finanzas donde remita la solicitud realizada por el Departamento de Administración de Sedes para el llamado a licitación de inmueble para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de Villarrica.----------
- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE VILLARRICA CON ID. N° 400.231.----------

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° 176/2021 de fecha 08 de julio de 2021, del Departamento de Administración de Sedes donde reiteran el pedido realizado en el Memorando D.A.S. N° 100/2021 de fecha 22 de abril de 2021 en el cual remitieron 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 Villarrica, con la salvedad de que informa además los montos necesarios para dar curso al pedido del presente proceso:

Abog. Néstor Duarte
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

"ALQUILER PARA SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE VILLARRICA - CON ID. N° 400.231"

Precio Referencial obtenido de 1 (un) presupuesto presentado por una posible proveedor **SR. FLAVIO MANUEL RAMOS VILLASBOA** CON C.I. N° 583.727 y de 2 (dos) Presupuestos obtenidos de 2 (dos) contratos entre proveedores y el estado paraguayo - CONTRATO MINNA N° 18/2020 ENTRE EL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA Y EL EPISCOPADO DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO CON ID. N° 383.667 y el CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 54/2017 ENTRE EL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA Y EL SR. FLAVUI MANUEL RAMOS VILLASBOA, asimismo dejamos constancia que el precio Referencial ha sido elaborado por el Departamento de Administración de Sedes y firmado correctamente por el Director del Área Abg. Francisco Javier Cáceres:

REF	OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	DIRECCIÓN	COSTO
01.	SR. FLAVIO MANUEL RAMOS VILLASBOA CON C.I. N° 583.727.-	Villarrica	Ismael Maelo Gómez c/ Alejo García - Villarrica.	16.884.-
02.	CONTRATO MINNA N° 18/2020 ENTRE EL MINISTERIO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA Y EL EPISCOPADO DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO CON ID. N° 383.667	Villarrica	Ruiz Díaz de Melgarejo entre Humaitá y Coronel Bogado - Villarrica.	22.363.-
03.	CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 54/2017 ENTRE EL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA Y EL SR. FLAVIO MANUEL RAMOS VILLASBOA	Villarrica	Mcal. Estigarribia y Azara - Villarrica.	14.559.-
	PRECIO PROMEDIO			17.935.-

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

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Lic. Mario Andrés Ortiz
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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 Guarie
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 VILLARRICA.

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 **1421,50 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual el **Sr. Favio Manuel Ramos Villasboa** ha cotizado en **Gs. 24.000.000** .Por lo que el precio por m2 es igual **a Gs. 16.884.-**

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)
Total mensual: 24.000.000 Gs. / 1.421,50 m2 = **16.884 Gs.* m2**

Antonio Parra
Dpto. de Administración de Se
Ministerio de la Defensa Públi

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de **Guaraníes Tres millones seiscientos ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y seis (Gs. 3.689.956)** IVA incluido, pagaderos por mes vencido. El locatario procesará el pago correspondiente a la recepción de la factura, para lo cual presentará de conformidad al Plan Financiero. Plan de Caja y a los fondos efectivos transferidos por el Ministerio de Hacienda la Solicitud de Transferencia de Recursos (STR). El pago será computado dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción de la STR en el Ministerio de Hacienda.

El monto de la Garantía es de **Guaraníes Tres millones seiscientos ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y seis (Gs. 3.689.956)** IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de **Guaraníes Veinte y dos millones ciento treinta y nueve mil setecientos treinta y seis (Gs. 22.139.736)** IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Bancaria N° 0000000007496829, del Banco Regional S.A.E.C.A.

QUINTA:
El presente contrato tendrá vigencia a partir de la firma del contrato y hasta 5 (cinco) meses, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

Los fondos para la presente locación se encuentran previstos en el Presupuesto General de Gastos de la Nación 2020. La continuidad de la ejecución del contrato para el Ejercicio Fiscal 2021se encuentra sujeto a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de ese año.

El precio mensual podrá ser Reajustado siempre y cuando el reajuste no sea superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el período anual del contrato vigente.

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:
EL LOCADOR 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 (ESSAP) correspondiente al ISSAN N°: ZY3050 y por el suministro de energía eléctrica provisto por la empresa "COMPAÑÍA DE LUZ Y FUERZA SOCIEDAD ANÓNIMA" (CLYFSA), según medidor independiente N° 20.004.989, Usuario N° 1.397, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. El **Locador** se obliga a realizar los pagos mensuales o anuales (según municipio) por la provisión de servicios de Recolección de Basura del inmueble que arrenda a favor de la institución

https://www.contrataciones.gov.py/licitaciones/adjudicacion/contrato/383667-diocesis-villarrica-espiritu-santo-1.html#documentos

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

Total mensual: 3.689.956 Gs. / 165 m2 = 22.363 Gs.* m2

Antonio Paredes. Jefe
pto. de Administración de Sedes
inisterio de la Defensa Pública

CLAUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 30/2.017, convocado por el Ministerio dela Defensa Pública, según resolución N° 807 /2017 del 31/05/2017.----------

CLAUSULA CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de GuaraníesDiecinueve **Millones Ochocientos Mil (Gs. 19.800.000.-)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado entre el 20 y 30 de cada mes.----------

El monto total del presente contrato es de GuaraníesTrecientos Cincuenta y Seis **Millones Cuatrocientos Mil (Gs.356.400.000)** IVAincluido.----------

CLAUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia desde la firma del contrato hasta el 31 de Diciembre del 2018 por un periodo de 18 meses, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.----------

El pago por la Locación del Inmueble objeto de la presente Locación, será financiado con los recursos del Rubro 250 "Alquileres y Derechos", de conformidad al Plan de Caja y a los Fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.----------

CLAUSULA SEXTA:

El valor de la Garantía de Cumplimiento de Contrato es de: 5% (cinco por ciento) del valor del total del Contrato. La Convocante podrá aceptar la Garantía de Cumplimiento de Contrato en forma de Declaración Jurada.----------

La liberación de la Garantía de Cumplimiento tendrá lugar: en un plazo no mayor a 28 días contados a partir de la fecha de complimiento de las obligaciones del proveedor.----------

CLAUSULA SEPTIMA:

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

Abg. Selva [illegible] Acevedo
Defensora General Interina
Ministerio de la Defensa Pública

https://www.contrataciones.gov.py/licitaciones/adjudicacion/contrato/332371-favio-manuel-ramos-villasvoa-1.html

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

Total mensual: 19.800.000 Gs. / 1.360 mts² = 14.559 Gs.* mts²

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Note de Propuesta de Potencial Oferente.-	16.884.-
Página Web de INFOCASAS. Ref. 1	22.363.-
Página Web de REMAX. Ref. 2	14.559 -
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**17.935.-**

En base a informaciones obtenidas de *Carta Oferta de Potencial Oferente y publicaciones hechas por diferentes anunciantes en la página web de la DNCP 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. 17.935 para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como Oficinas del MDP. en la ciudad de VILLARRICA.-

Villarrica, 14 de Abril de 2021.-

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 pasos a detallar seguidamente:

- **Dirección del Inmueble: Ismael Maelo Gómez c/Alejo García**
- **Distrito/Localidad: Villarrica**
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°: 20.141.05.-**
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°: N° 30.001.575, 30.002.427, 25.004.177, 25.004.041, 25.004.043, 25.004.181, 25.003.976, 25.004.878, 25.004.882, 25.004.877, 25.004.883, 25.004.879, 25.004.880, 25.004.881, 25.004.886, 25.004.885, 25.004.042, 25.004.040.-**
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN: 1421,50 M2**
- **Metros Cuadrados del Terreno: 868,00 M2**
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes: 24.000.000**
- **Nombre y Apellido del Propietario: Favio Manuel Ramos Villasboa**
- **Cedula de identidad Policial N°: 583.727.-**
- **Teléfono Celular y/o Particular: 0971- 413.603 y 0982- 185.030.-**
- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: Todas las habitaciones cuentan con aire, se tiene quince (15) equipos de aires acondicionados, siete (7) ventiladores de techo, cinco (5) matafuegos. También cuenta con transformador propio y pozo artesiano. Problemas de agua y luz eléctrica no existe. Así mismo el importe de Agua y recolección de basura como propietario estamos pagando dichos costos. El mantenimiento de todos estos equipos más pinturas del edificio supera sumas varias veces millonarias.-**

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.

P.D.: Manifiesto además que en el inmueble usufructuado, cuenta con una departamento libre compuesta de tres (3) ambientes, que antes era arrendado por el Juzgado de Paz, que ya desocupo y se encuentra libre, y a disposiciones de la Defensoría Pública en caso de tener interés en arrendarla, cuyo costo es por la suma de dos millones de Guaraníes (2.000.000).-

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.-

FAVIO MANUEL RAMOS VILLASBOAS
P R O P I E T A R I O.-

Precio Promedio					
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P. en Villarrica.-					
Descripción	Total máximo de mts2	Precio Promedio	Total Mensual	Total por 4 meses	Total por 24 meses
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P. en Villarrica.-	1.450	17.935	**26.005.750**	104.023.000	624.138.000

Calculo Auxiliar de precios de referencia				
Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	Total	Precio Promedio
16.884	22.363	14.559	53.806	**17.935**