ANEXO

"Res. DNCP N° 4441/2021 - SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021.

Formulario de Análisis de Costo - Beneficios

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
El inmueble ubicado en la Ciudad de Asunción (Iturbe N° 891 esquina Manuel Domínguez – Edificio Sudameris), cumple con las necesidades actuales de la Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria, teniendo en cuenta que se encuentra en las inmediaciones del Edificio Central de esta Dirección Nacional.			
Es imperiosa la necesidad de esta Dirección Nacional de realizar este proceso de locación, atendiendo a la necesidad de contar con espacio físico mas amplio, a fin de poder brindar una mejor atención y servicio a los usuarios. Además, del creciente aumento de funcionarios que se registra en el anexo del personal, impacta en el requerimiento de oficinas para una mejor organización y funcionalidad.			
A todo lo mencionado, cabe destacar el fenecimiento del Contrato de alquiler, en donde funcionan las oficinas administrativas de la DINAVISA, cito en las calles Manuel Domínguez N° 344 entre Iturbe y Caballero, motivo por el cual resulta imperiosa la necesidad de contar con un nuevo espacio para la ubicación de los funcionarios y sus respectivas oficinas, y así poder continuar con las labores diarias y poder brindar una mejor atención a los usuarios de esta Institución.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	---	DEPARTAMENTO	---
APELLIDOS:	---	DISTRITO/LOCALIDAD	---
N° de C.I.	---	DIRECCIÓN	---
TELEFONO:	---	OBSERVACIÓN	---
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	Luis Fernando	DIRECCIÓN	Iturbe esquina Manuel Domínguez
APELLIDOS:	Dumot Martínez	TELEFONO	495785
RUC:	80038954-9	PORCENTAJE DE COMISIÓN	---
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	11-075-11		
DIRECCIÓN	Iturbe N° 891 esquina Manuel Domínguez		
DISTRITO/LOCALIDAD	Asunción		
DEPARTAMENTO	CENTRAL		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	328 M2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	1252 M2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	Para oficinas de la DINAVISA		
HABITACIONES	5 pisos y amplias oficinas, divididas de la siguiente manera Planta Baja, 2do, 3er y 4to piso.		
COCINA	---		
OTRAS OBSERVACIONES: Todos los pisos se encuentran equipados con muebles y equipos de acondicionadores de aire acondicionado, con instalaciones sanitarias, agua corriente y energía eléctrica en perfectas condiciones de funcionamiento.			

Lic. Claudia Ojeda
Jefa de Dpto. UOC
DGAF – DINAVISA

Asunción, 31 de julio de 2023.

LOCACION DE INMUEBLE Nº 01/202 "Alquiler de inmueble para oficinas de la DINAVISA"

DICTAMEN DINAVISA/DGAF/DOC Nº 06/2023.

Señor
Abog. Pablo Seitz Ortiz, Director Nacional
Dirección Nacional de Contrataciones Públicas
Presente:

La Dirección Operativa de Contrataciones – Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria, en estricto cumplimiento a la Ley N° 2051/03, emite el Dictamen de la metodología utilizada para la obtención de los Precios Referenciales, en atención al Art. 2 de la Resolución DNCP N°1890 de fecha 7 de mayo de 2020, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia y al criterio de Razonabilidad, se procede a realizar la confección del precio de referencia a ser aplicado al procedimiento de contratación individualizado como "Alquiler de inmueble de oficinas de la DINAVISA", Rubro 250 – Alquileres y derechos.-

PARAMETRO UTILIZADO

A los efectos de la confección del precio, se utiliza el parámetro previsto en el numeral 4 del Anexo de la Resolución DNCP N °1890/2020, de la siguiente manera:

Parámetro utilizado:

Cabe aclarar que a efectos de combinar con otras fuentes de información no se ha identificado otros inmuebles susceptibles de alquilar en la zona requerida, en función al uso pretendido por la Convocante y con características similares comparables.

De tal modo, a los efectos de determinar el precio de referencia a ser publicado en el marco del llamado que nos ocupa cuyo objeto es la locación de inmueble determinado, bajo los lineamientos del art. 44 de la Ley 2051/03 y su reglamentación, la "Res. DNCP 4441/2021 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, corresponde exponer el criterio de esta Convocante.

La determinación a ser adoptada obedece por un lado a las características especiales de este tipo de contrataciones, es decir, la determinación previa de esta Convocante de contar con el usufructo de esta propiedad, considerando su completa adecuación a las necesidades de la Institución, sustentada en informes técnicos previos que determinan que es el único idóneo para el destino requerido, apreciando técnicamente las cualidades del inmueble (capacidad, ubicación estratégica, superficie etc.), conforme a lo dispuesto en la Resolución DNCP N° 4441/2021 y visto el ofrecimiento de alquiler; por otro lado, se ha considerado las nuevas normativas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2020 que establece que a los alquileres para otros fines que no sean viviendas (oficinas en nuestro caso) se le aplicara la tasa general del 10% de IVA (anteriormente 5%).

Por lo expuesto se considera pertinente y razonable establecer como precio de referencia el canon en concepto de alquiler indicado por el potencial oferente en sus respectivas cartas de ofrecimiento.

Con base a la fuente de información mencionada y al criterio expuesto precedentemente, se fija el precio de referencia: Determinación de precio de referencia a publicar

De acuerdo al análisis de los presupuestos obtenidos se ha optado por la Determinación de precio de referencia para la elaboración del Precio Referencial, en atención al siguiente cuadro:

ITEM	CODIGO DE CATALOGO	DESCRIPCION DEL BIEN	ESPECIFICACIONES TECNICAS	PRESENTACION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
1	80131502-001	Alquiler de Oficina	Cuenta Corriente Catastral: 11-0075-11 Dirección: Iturbe 891 esquina Manuel Domínguez - Edificio Sudameris Superficie del Terreno: 1659 m2. Finalidad del Inmueble: Oficinas de la DINAVISA. El edificio SUDAMERICA, cuenta con 5 pisos y amplias oficinas, divididas de la siguiente manera Planta Baja, 2do, 3er y 4to piso, equipados con muebles y equipos de acondicionadores de aire acondicionado, con	EVENTO	MESES	12	22.000.000	264.000.000

Lic. Claudia Ortiz
Jefa de Dpto
DGAF - DINAVISA

			instalaciones sanitarias, agua corriente y energía eléctrica en perfectas condiciones de funcionamiento.					
2	80161504-998	Garantías de alquiler	Garantías de alquiler	EVENTO	MESES	1	20.000.000	20.000.000

Observación: Los precios puestos en los llamados son referenciales, es decir, al solo efecto de determinar un presupuesto (una presunción de lo que podría costar el bien) sin embargo, son los competidores (oferentes) quienes finalmente determinan el precio en función a sus propios costos, mercado, competitividad y margen de utilidades, no así las Convocantes. Los precios de mercado son dinámicos, por lo tanto, pueden variar constantemente en función a las condiciones económicas no solo del país sino también de la región.

Se adjunta a la presente copia de la fuente utilizada para el efecto.

ES MI DICTAMEN.

Lic. Claudia Ojeda.
Directora Interina
Dirección Operativa de Contrataciones
Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria