Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 53/2022

Fecha: 07 de setiembre de 2022.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial llamado "ALQUILER PARA LA SEDE SANTA RITA" CON ID. N° 409.563.----------

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° 17/2022 de fecha 07 de julio de 2022, 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 Santa Rita – Dpto. de Alto Paraná.-

- El Memorando D.A.S. N° 237/2022 de fecha 24 de agosto de 2022, del Departamento de Administración de Sedes donde solicita llamado para alquiler de Sede de Santa Rita, 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 Santa Rita.----------

Abog. Néstor Guarin
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Defensa Pública

- El Memorándum D.G.A.F N° 725/2022 de fecha 29 de agosto de 2022, 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 Santa Rita.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO ""ALQUILER PARA LA SEDE SANTA RITA" CON ID. N° 409.563.----------

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° 245/2022 de fecha 24 de agosto de 2022, del Departamento de Administración de Sedes 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 Santa Rita, con la salvedad de que informa además los montos necesarios para dar curso al pedido del presente proceso:

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

"ALQUILER PARA LA SEDE SANTA RITA" CON ID. N° 409.563"

Precio Referencial obtenido de 2 (DOS) presupuestos presentados por posibles proveedores; el **SR. José Carlos Barudi** CON C.I. N° 2.385.656 y el Sr. Altair Sergio Piazza C.I. N° 5.963.778, además de 1 (UN) Presupuestos obtenidos de un contrato entre proveedor y el Estado Paraguayo – CONTRATO N° 605/2020 entre la Corte Suprema de Justicia – VI Circunscripción Judicial de Alto Paraná y la Sr. Silvia Liliana Báez de Romero con C.I N° 1.469.399 con ID. N° 304.776 asimismo dejamos constancia que el precio Referencial ha sido elaborado por el Departamento de Administración de Sedes y firmado correctamente por el funcionario encargado Abg. Antonio Paredes:

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	DIRECCIÓN	PRECIO Ofertado Gs	M2 Ofertado	COSTO Gs. por M2
SR. José Carlos Barudi CON C.I. N° 2.385.656	Santa Rita	Calle Cristo Rey esq. Adela Speratti, Edificio Barudi Reginato	3.800.000	110 m2	34.545
Sr. Altair Sergio Piazza C.I. N° 5.963.778	Santa Rita	Avda. 14 de Mayo	4.500.000	120 m2	37.500
CONTRATO N° 605/2020 entre la Corte Suprema de Justicia – VI Circunscripción Judicial de Alto Paraná y la Sr. Silvia Liliana Báez de Romero con ID. N° 304.776	Santa Rita	Avda. 9021 individualizado como Lote N° 01-A y Lote 02 Fracción Birnfeltdt	12.000.000	490 m2	24.490
PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO					Gs. 32.178

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.----------

Abg. Néstor Guarie
Asesor UOC
Ministerio de Defensa Pública

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.----------

Abg. Néstor Guarie
Asesor
Unidad Operativa de Contrataciones

Abg. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
de Contrataciones
de la Defensa Pública

PODER JUDICIAL ★ MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA ★ UOC

INFORME ECONOMICO.

PRECIOS PROMEDIOS REFERENCIALES PARA LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03-RESOLUCION Nº 1890/2020 PARA LLAMADO DE ALQUILER DE SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE SANTA RITA:

Que, en el Art. de la Resolución mencionada establece lo siguiente

"APROBACION DE LA GUIA DE ELABORACION DE PRECIOS REFERENCIALES" Y establece en su anexo la GUIA PARA LA ELABOPRACION DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES EN LA CONTRATACIONES REGULADAS POR LA LEY 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", **en este contexto las convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos de la combinación de dos o más de las siguientes opciones**:

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

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

METODO 3: Precios Adjudicados por la propia convocante o por otros organismos Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el sistemas de información de Contrataciones Públicas.

METODO 4: Precio de Potenciales oferentes requeridos a través de cualquier mecanismo que permita 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 el precio de referencia.

Antonio Paredes.
Dpto. de Administración de C...
Ministerio de la Defensa P...

FUENTE DE INFORMACION PARA LA OBTENCION DE PRECIOS REFERENCIALES

Nº	FUENTE DE INFORMACION	PRECIO DEL ALQUILER	METROS CUADRADOS OFRECIDOS	PRECIO POR METRO CUADRADO
1	Potencial oferente	Gs. 3.800.000	110m2	Gs. 34.545
2	Potencial oferente	Gs.4.500.000	120m2	Gs. 37.500
3	Contrato N° 605 – ID N° 304.776	Gs. 12.000.000	490 m2	Gs. 24.490
	TOTAL (Precio Promedio Referencial por metro cuadrado)			**Gs 32.178**

El Precio Promedio Referencial es de Gs. 32.178, en base a informaciones obtenidas a través ***de propuestas de potenciales oferentes y del contrato N° 605 ID N° 304.776, publicada en el portal de la DNCP,*** con similares características a las necesidades de la institución y teniendo en cuenta que esta es una información válida para la obtención del precio referencial para el llamado a licitación correspondiente al alquiler ***para la sede del MDP en la ciudad de Santa Rita.***

Adjuntamos las copias de las propuestas de los potenciales oferentes y del contrato N° 605 correspondiente al alquiler en Santa Rita de la Corte Suprema de Justicia descargada del portal de la DNCP.

Planilla de cálculo para estimación la presupuestaria

Precio Promedio					
Alquiler de inmueble para la Sede del MDP en Santa Rita.					
Descripción	Total máximo de mtrs2	Precio Promedio	Total mensual	Total por 1 mes	Total por 27 meses
Alquiler de inmueble para la Sede del MDP en Santa Rita.	150M2	Gs.32.178	Gs.4.826.700	Gs.4.826.700	Gs. 130.320.900

Calculo Auxiliar de precios de referencias				
Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	Total	Precio promedio
Gs.34.545*m2	Gs.37.500*m2	Gs.24.490*m2	Gs.96.535*m2	Gs.32.178*m2

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

- **Asunción, 01 de Agosto de 2.022.-**

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 paso a detallar seguidamente:

- **Dirección del Inmueble: Calle Cristo Rey esq. Adela Speratti,Edificio Barudi Reginato ,Fracción Schulz**

- **Distrito/Localidad:Santa Rita – Alto Paraná**

- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°:**
  26-0434-13
  26-0434-14

- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°:2799467**
  2799468

- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN: 110m2**

- **Metros Cuadrados del Terreno:900m2**

- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:3.800.000**

- **Nombre y Apellido del Propietario: José Carlos Barudi**

- **Cedula de identidad Policial N°: 2.385.656**

- **Teléfono Celular y/o Particular:**
  0984345885

- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: NO** - ***Cantidad:***

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.

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.-

Proprietário:. .....

José Carlos Barudi
RUC.: 2385656 - 4

• **Asunción, 01 de Agosto de 2.022.-**

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 paso a detallar seguidamente:

- **Dirección del Inmueble:** AV. 14 de Mayo
- **Distrito/Localidad:** Santa Rita Alto Paraná
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble Nº:** 26-422-4
- **Medidores de luz (ANDE) NIS Nº:** 2340593 2392258 2392259
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 120 m2
- **Metros Cuadrados del Terreno:** 456 m2
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** 4.500.000
- **Nombre y Apellido del Propietario:** Altair Sergio Piazza
- **Cedula de identidad Policial Nº:** 5.963.778
- **Teléfono Celular y/o Particular:** 0983625221

- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: NO** - *Cantidad:*

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.

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.-

Proprietário:. ……

Altair Sergio Piazza

CONTRATO Nº 605

LOCACION DE INMUEBLE ENTRE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – VI CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ALTO PARANA Y LA SRA. SILVIA LILIANA BAEZ DE ROMERO.

Entre la C.S.J - VI Circunscripción Judicial de Alto Paraná, con domicilio en la Avda. Bernardino Caballero 701 esquina Cerro León, República del Paraguay, representada para este acto por la Abog. ***JUANA BERTHA AVALOS AGÜERO****, con C.I. Nº 1.832.599, en su carácter de Presidente de esta Circunscripción Judicial, por una parte, y, por la otra,, la Sra.* ***SILVIA LILIANA BAEZ DE ROMERO****, con domicilio en la Avda. 9021, Barrio Fracción Birnfeldt, Ciudad de Santa Rita, Departamento de Alto Paraná, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 1.469.399, denominada en adelante* ***LOCADOR****, 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;*
(d) *Resolución de Segunda Renovación Nº 90 de fecha 23 de abril de 2020.*

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:

El LOCADOR, da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la Avenida 9021 e individualizado como ***lote Nº 01-A y Lote Nº 02, manzana Nº 21, Fracción Birnfeldt, Cta. Cte. Catastral Nº 26-0109-12 - Finca Nº k11/671 de la Ciudad de Santa Rita, con una superficie de 532mts², con 490mts² de construcción****, que será destinado para el local de los Juzgados de Primera Instancia de la Ciudad de Santa Rita.----------*

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 250, objeto del gasto específico 251 con fuente de financiamiento 30, incluidos en el Presupuesto General de la Nación correspondiente al Periodo Fiscal 2020, y supeditado a la aprobación de la Partida Presupuestaria correspondiente al año 2021 y 2022. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones ***(PAC de Segunda renovación Nº 07159190).---***

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado ***LC Nº 01/2016 "LOCACION DE INMUEBLE PARA LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIUDAD DE SANTA RITA, ID: 304.776,*** *convocado por la Corte Suprema de Justicia – VI Circunscripción Judicial de Alto Paraná, según Resolución Nº 27 de Fecha 14 de marzo del 2016.----------*

ABG. JUANA BERTHA AVALOS
PRESIDENTE
VI C. J. ALTO PARANA

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

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de GUARANÍES DOCE MILLONES (Gs. 12.000.000), IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el 01 y el 10 de cada mes.

El monto total del presente contrato es de GUARANIES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES (Gs. 288.000.000), IVA incluido.

*El pago se realizará en la **Cuenta Ahorro Nº 0026250065090103, Banco Continental S.A.E.C.A.**, del LOCADOR.----------*

QUINTA:

*El presente contrato tendrá una **vigencia de 24 meses**, siendo la vigencia desde el **01 de mayo de 2020 al 30 de abril del 2022**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.----------*

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) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

b) Pagar el consumo de Energía Eléctrica del medidor con N° de NIS: 1878710, 1878711, 1878712, 1878713, 1878714 y 2613006.

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 de EL 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 del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.---

ABG. JUANA BERTHA AVALOS
PRESIDENTE
VI C. J. ALTO PARANA

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

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 LOCADOR. ----------

DECIMA:

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 al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR 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.----------

DECIMA PRIMERA:

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 del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, 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 al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.----------

DECIMA SEGUNDA:

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.----------

DECIMO TERCERA:

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 Nº 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 se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en Ciudad del Este, República del Paraguay, a los ***28 días del mes de abril de 2020.***----------

SILVIA LIIANA BAEZ DE ROMERO
C.I Nº.1.469.399
LOCADORA

Abog. JUANA BERTHA AVALOS AGÜERO
Pdte. VI CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL
ALTO PARANA
LOCATARIO

ABG. JUANA BERTHA AVALOS
PRESIDENTE
VI C. J. ALTO PARANA

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