Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 118/2020

Fecha: 30 de noviembre de 2020

Referencia: Elaboración del Precio Referencial LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 03/2020 "ALQUILER SEDE VILLA HAYES Ad Referéndum – PLURIANUAL" CON ID. N° 388.333.--

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° 185/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020, 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 Villa Hayes, por el plazo de 36 meses.---

- El Memorando D.E. y P. N° 36/2020 de fecha 23 de noviembre de 2020, del Departamento de Estudios y Proyectos Arquitectónicos donde remite la ficha técnica para el llamado Plurianual; locación de inmueble indeterminado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de Villa Hayes, por el plazo de 36 meses.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

- El Memorando D.A.S. N° 546/2020 de fecha 23 de noviembre de 2020, 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 Villa Hayes, por el plazo de 36 meses.----------

- El Memorando D.G.A.F. N° 463/2020 de fecha 23 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Administración y Finanzas por la cual solicitan a la Unidad Operativa de Contrataciones la realización del llamado de locación de inmueble indeterminado sede del M.D.P. en la ciudad de Villa Hayes - Ad Referéndum - Plurianual.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 04/2020 "ALQUILER SEDE VILLA HAYES AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" CON ID. N° 388.333.----------

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".----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

Que en fecha 23 de noviembre de 2020 la Dirección General de Administración y Finanzas remitió a la UOC las planillas con requerimientos y el precio referencial:

Locación de Inmuebles "ALQUILER SEDE VILLA HAYES- AD REFERÉNDUM – PLURIANUAL CON ID. N° 388.333

Se ha obtenido una oferta presentada por un posible locador/proveedor, así como de 2 (dos) páginas Web de ofertas de inmuebles ubicados en la localidad de Villa Hayes:

Oferente y/o Pagina WEB	Ciudad	Dirección	Costo
Nidia Lorena Cabrera Zaracho	Villa Hayes	Gral. Caballero N° 1245	42.105
CLASIPAR	Villa Hayes	Villa Occidental Casi Mcal. López	11.429
CLASIPAR	Villa Hayes	Villa Hayes – Chacoi	92.928
PRECIO PROMEDIO			48.821

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 por posibles proveedores, así como un contrato firmado en el 2020 en entre un proveedor y una institución pública cuyo ID. Es 336.249.----------

Debemos mencionar que se ha realizado la solicitud en forma directa de los precios a los posibles proveedores quienes nos han contestado entregándonos las respectivas ofertas: 1 (una) oferta obtenida

1	Nidia Lorena Cabrera Zaracho	C.I. N° 2.190.188

Así mismo se ha conseguido oferta en la de una página web a través

Abog. Néstor Guarie
Asesor Jurídico UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

1	Salón 350 metros cuadrados, sobre ruta asfaltada a media cuadra de ruta principal de Villa Hayes - Villa Occidental casi Mcal. López. gonzalezrojasraquel@gmail.com	http://WWW.clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-salon-1653676
2	A.Z. emprendimientos inmobiliarios Oficinas corporativas en Chacoi con vista al Rio.	http://WWW.clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-oficinas-coorporativas-en-chacoi-con-espectacular-vista-al rio-1557162

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 Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

PODER JUDICIAL ★ MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA ★ UOC

Abg. Carolina Ibarra
Director
Unidad Operativa de Contrataciones

Precio Promedio				
Alquiler de inmueble para Ampliación de Oficinas del M.D.P. en Villa Hayes				
Descripcion	**Total maximo de mts²**	**Precio Promedio**	**Total Mensual**	**Total por 36 meses**
Alquiler de inmueble para Ampliación de Oficinas del M.D.P. en la ciudad de Villa Hayes	200	48.821	9.764.200	351.511.200

Calculo Auxiliar de precios de referencia				
Ref. 1	**Ref. 2**	**Ref. 3**	**total**	**Precio Promedio**
42.105	11.429	92.928	146.462	48.821

C.P.N. Lourdes Fernández
Jefa
Departamento de Administración de Sedes
Ministerio de la Defensa Pública

INFORME ECONÓMICO

PRECIO DE REFERENCIA PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA USO COMO AMPLIACIÓN DE OFICINAS DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA EN LA CIUDAD DE VILLA HAYES

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.

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.

A fin de adoptar esta metodología, se recurre a publicaciones realizadas en la página de Clasipar utilizando como referencia el precio del alquiler mensual y los mts² ofertados por los anunciantes. A continuación se pasa a detallar los precios del anuncio:

Costo de referencia de la publicación. (Referencia 1)

Total mensual: 4.000.000 Gs. / 350 mts² = 11.429 Gs.* mts²

https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-salon-1653676

clasipar.com | Buscar en Clasipar... | Categorías | Buscar

Email: gonzalezrojasraquel@gmail.com Gs. 4.000.000

Departamento:	Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Zona	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Presidente Hayes	Villa Hayes	1653676	Barrio Pañete	11	24/10/2020

Detalle de: Alquilo Salón

350 metros cuadrados
3 baños sobre ruta asfáltica media cuadra de la Ruta principal de Villa Hayes
Dirección: Villa Occidental casi Mcal Lopez

Costo de referencia de la publicación. (Referencia 2)

Total mensual: 12 $ (12 $ * 7.040 Gs.= 84.480 Gs.) * mts² + IVA 10% (8.448) = 92.928 Gs.* mts²

https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-oficinas-corporativas-en-chacoi-con-espectacular-vista-al-rio-1557162

clasipar.com | Buscar en Clasipar... | Categorías | Buscar

ALQUILO OFICINAS CORPORATIVAS EN CHACOI CON ESPECTACULAR VISTA AL RÍO

a.z. emprendimientos inmobiliarios

Teléfono: +595985103001
Email: emprendimientos.az@gmail.com

US$. 12,00

Departamento:	Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Zona	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Presidente Hayes	Villa Hayes	1557162	CHACOI	89	20/11/2020

clasipar.com | Buscar en Clasipar... | Categorías | Buscar

Departamento:	Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Zona	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Presidente Hayes	Villa Hayes	1557162	CHACOI	89	20/11/2020

Detalle de: ALQUILO OFICINAS CORPORATIVAS EN CHACOI CON ESPECTACULAR VISTA AL RÍO

Planta libre a partir de 150 m2. con aire acondicionado, artefactos lumínicos, sistema de detección y alarma de incendios.
Área común con recepción, baños sexados, kitchenette.
Amplia salón de eventos, estacionamiento, guardia 24 hs.
Precio 12 US$ por m2 + Iva y expensas.

COTIZACIÓN DE MONEDAS

https://www.bcp.gov.py/webapps/web/cotizacion/monedas

BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY | Implementación de Política Monetaria | Letras de Regulación Monetaria | Mercado de Dinero | Mercado de Divisas | Operaciones Forward | Curvas de Mercado | BCP Home

Cotización Referencial

El tipo de cambio referencial del dólar americano con respecto al guaraní, será igual al promedio ponderado de las operaciones interbancarias realizadas en el mercado spot entre las 8:30 hs hasta las 13:00 hs del día hábil en referencia.
El tipo de cambio referencial de las divisas diferentes al dólar americano con respecto al guaraní será resultante del arbitraje entre las cotizaciones de esas divisas, publicadas en servicios especializados de información económica y del tipo de cambio de referencia del guaraní con respecto al dólar americano publicado.
Vigencia: a partir del día 03-08-2020. Hasta el día 31-07-2020 el tipo de cambio referencial correspondió al promedio de las operaciones de USD. 50.000 o más en el mercado spot, de Bancos, Financieras y Casas de Cambios con Clientes No Financieros.
Resolución N° 7, Acta N° 86 de fecha 19 de diciembre de 2019.

Las publicaciones están sujetas a modificaciones de acuerdo a las correcciones que realicen las entidades bancarias, a partir de los reportes generados en el sistema electrónico utilizado para informar las transacciones. DATATEC u otro autorizado por el BCP.

Seleccione una Fecha 20/11/2020 PDF

PLANILLA DE COTIZACIONES AL VIERNES 20 DE NOVIEMBRE DEL 2020

MONEDA		ME/USD	G / ME
DOLAR AMERICANO	USD	1,0000	7.039,98

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Potencial oferente. Ofe. 1	42.105
Página Web de CLASIPAR. Ref 1	11.429
Página Web de CLASIPAR. Ref 2	92.928
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**48.821**

En base a informaciones obtenidas por ***notas de propuestas de potenciales oferentes y publicaciones hechas por diferentes anunciantes en la página web de Clasipar para locación de inmueble*** con similares características a las necesidades de la Institución y teniendo en cuenta que esta información es un instrumento válido, salvo mejor parecer de las autoridades del M.D.P., ***sugerimos como precio referencial por mts.² el monto de*** **Gs. 48.821** para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como ampliación de Oficinas del M.D.P. en la ciudad de **Villa Hayes.**

Adjuntamos las documentaciones de respaldo para el análisis de los precios referenciales.

OFERENTE (1)

Villa Hayes, 29 de octubre de 2020

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: Gral Caballero 1245

· Distrito/Localidad: Villa Hayes

· Cta. Cte. Catastral del inmueble N°: 30-0065-14

· Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN: 190 mts 2

· Metros Cuadrados del Terreno: 343,90 mts 2

· Costo mensual del Alquiler en Guaraníes: 8.000.000

· Nombre y Apellido del Propietario: Nidia Lorena Cabrera Zaracho

· Cedula de identidad Policial N°: 2.190.188

· Teléfono Celular y/o Particular: 0981-726003

· La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: No

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 derecho al uso y goce temporal del mismo. Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.

Propietaria

7:24.

Claudia Arrúa Ramírez
Ministerio de la Defensa Pública

18 NOV 2020

Fs. 066.