MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS TU VOZ

Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 78/2021

Fecha: 20 de julio de 2021.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial "ALQUILER PARA LA SEDE DEL FUERO CIVIL Y LABORAL" CON ID. N° 400.230.-

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° 23/2021 de fecha 22 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 Fuero Civil y Laboral del M.D.P. en la ciudad de Asunción, por el plazo de 24 meses.----------
- El Memorando D.A.S. N° 106/2021 de fecha 23 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 Fuero Civil y Laboral del M.D.P. en la ciudad de Asunción, por el plazo de 24 meses.----------
- El Memorando D.A.S. N° 175/2021 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

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Lic. [illegible] Ibarra S.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

de la Sede del Fuero Civil y Laboral en la ciudad de Asunción, por el plazo de 24 meses.----------

- El Memorándum D.A. N° 399/2021 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 Fuero Civil y Laboral en la ciudad de Asunción, con los montos necesarios para iniciar el presente proceso.-----
- El Memorándum D.G.A.F N° 544/2021 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 Fuero Civil y Laboral del M.D.P. en la ciudad de Asunción.----------
- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER SEDE DEL FUERO CIVIL Y LABORAL DEL MDP EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN CON ID. N° 400.230.--

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° 175/2021 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° 106/2021 de fecha 23 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

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

indeterminado para uso como sede del Fuero Civil y Laboral del M.D.P. en la ciudad de Asunción, con la salvedad de que informa además los montos necesarios para dar curso al pedido del presente proceso:

"ALQUILER PARA SEDE DEL FUERO CIVIL Y LABORAL DEL MDP EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN - CON ID. N° 400.230"

Precio Referencial obtenido de 1 (un) presupuesto presentado por una posible proveedor **SR. IGNACIO GASPAR CANO COLAZO** CON C.I. N° 3.630.789 y de 2 (dos) Presupuestos obtenidos de publicaciones de páginas Web - CLASIPAR - https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-amplia-oficina-1771616 y la publicación https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/residencias-ansiones/alquilo-oficina-en-villa-morra-1781085 , los cuales pueden ser corroborados con la documentación y las direcciones web que acompañan al presente documento, 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 Caceres:

REF	OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	DIRECCIÓN	COSTO
01.	SR. IGNACIO GASPAR CANO COLAZO CON C.I. N° 3.630.789.-	Asunción	Juan Díaz de Solís N° 1648 e/ Mariano Alfonso y Francisco López.	36.120.-
02.	https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/residencias-mansiones/alquilo-oficina-en-villa-morra-1781085	Asunción	Dr. Guido Boggiani c/ R.I.6 Boquerón Villa Morra - Asunción	48.338.-
03.	https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-amplia-oficina-1771616	Asunción	Avda. Perú - Barrio las Mercedes.	33.784.-
	PRECIO PROMEDIO			39.414.-

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.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. [illegible]
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

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 - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abg. Carolina Ibarra
Director
Unidad Operativa de Contrataciones

Precio Promedio					
Alquiler de inmueble para la Sede del M.D.P en Asunción del Fuero Civil y laboral.					
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 Asunción del Fuero civil y Laboral	1.200	**39.414**	47.296.800	189.187.200	1.135.123.200

Calculo Auxiliar de precios de referencia				
Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	Total	Precio Promedio
36.120	48.338	33.784	118.242	**39.414**

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 ASUNCIÓN PARA EL FUERO CIVIL Y LABORAL.

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 **1125 m2** de construcción del inmueble de referencia, el cual el **Sr. Ignacio Gaspar Cano Colazo** ha cotizado en **Gs. 40.635.000** .Por lo que el precio por m2 es igual **a Gs. 36.120.-**

Costo de referencia del Potencial Oferente. (Paso N° 1)
Total mensual: 40.635.000 Gs. / 1.125 m2 = **36.120 Gs.* m2**

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.

Paso N° 2: Precio de al menos tres precios publicados al público en general, en portal público o catálogos.

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

Total mensual: 5.500 dolares * 6465 Gs. = 35.557.500 Gs. / 735,6 m2 = 48.338 Gs.* m2

DOY EN ALQUILER

ALQUILO AMPLIA OFICINA

Mirna Sosa

Teléfono: +595981804299
+595981804299
Email: inmobiliariaruna@gmail.com

Gs. 15.000.000

Ciudad:	Nro. de Anuncio:	Zona	Nro. de Visitas:	Publicado el:
Asunción	1771616	Barrio las Mercedes	6	21/04/2021

Detalle de: Alquilo Amplia oficina

Alquilo Amplia y comoda oficina sobre la Avenida Peru
Superficie del terreno 613 m2 (15 x 41m.)
Construido 444 m2
9 oficinas amplias
6 estacionamientos
Sanitarios sexados

https://clasipar.paraguay.com/inmuebles/locales-oficinas-salones/alquilo-amplia-oficina-1771616

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

Total mensual: 15.000.000 Gs. / 444 mts² = **33.784 Gs.* mts²**

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Note de Propuesta de Potencial Oferente.-	36.120.-
Página Web de Clasipar. Ref. 1	48.338.-
Página Web de Clasipar Ref. 2	33.784.-
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**39.414.-**

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. 39.414 para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como **Oficinas del MDP. en la ciudad de Asunción para el Fuero Civil y Laboral-**

Asunción, *20* de abril de 2021.

SEÑORES

MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA

PRESENTE:

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:** Juan Diaz de Solis N°1648 e/ Mariano Alfonso y Francisco López

- **Distrito/Localidad: Distrito de la Encarnación de la Ciudad de Asunción.**

- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°:** 10-0221-14

- **Medidores de luz (ANDE) NIS No:** 2917462, 2917437, 1182763, 2917441, 2917450, 2917433, 2917432, 2917452, 2917435, 2917439, 2917442, 2917446, 2917447, 2917449, 2917453, 2917463, 2917464.

- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 1.125 metros cuadrados de edificación.

- **Metros Cuadrados del Terreno:** 470 metros cuadrados de superficie.

- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** El costo del alquiler desde el 01 de enero de 2019 hasta 30 de junio de 2021 era de Gs. 45.150.000 y por el presente se deja constancia que que se hará un descuento del 10% a regir desde el día 1 del mes de julio de 2021 quedando en Gs. 40.635.000. En reconocimiento a la situación de emergencia por la pandemia covid 19.

- **Nombre y Apellido del Propietario:** Ignacio Gaspar Cano Colazo

- **Cedula de identidad Policial No.** 3630789

- **Teléfono Celular y/o Particular:** 0992491146

- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: SI**
Cantidad: 34 Aires Split

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.

Propietario: Ignacio Cano - CI: 3630789