Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 21/23

Fecha: 10 de abril de 2023.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL MDP N° 02/2023 "ALQUILER DE SEDE SAN PEDRO DEL PARANÁ - PLURIANUAL" CON ID N° 430.601----------

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.

ANTECEDENTES

- 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.----------

- La Resolución DNCP N° 4441/2021 con vigencia a partir del 01/01/2022, 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.-

- La Resolución MDP N° 225 /2022 de fecha 23 de febrero de 2023, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones (PAC) - Ejercicio Fiscal 2023.----------

Abog. Néstor Guanes
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

- La oferta presentada en fecha 15 de Marzo de 2023 por el Sr. Pablo Andrés Torales Vera por un inmueble con 116 M2 de Construcción ubicada sobre Capitán Nicanor Torales c/ Parapiti la ciudad de San Pedro del Paraná.----------

- El Memorándum D.A.S. N° 138/2022 de fecha 04 de Abril de 2023 del Departamento de Administración de Sedes por el cual solicita la realización del llamado Determinado de Locación de Sede en la ciudad de San Pedro del Paraná.----------

- El Memorando D.O. N° 11 /2023 de fecha 04 de Abril del 2023 de la Dirección de Obras del MDP por la cual se remite El Informe de Capacidad Técnica de Sede Determinada - Sede del MDP en la ciudad de San Pedro del Paraná.----------

- Formulario de Análisis de Costo - Beneficios elaborado y firmado por el Jefe del Departamento de Administración de Sedes Abg. Antonio Paredes.----------

- El dictamen del Departamento de Administración de Sedes con la descripción del local por el cual informa que el inmueble en cuestión es el único que se adecua a las necesidades institucionales.----------

- El Memorándum D.G.A.F. N° 403/2022 de fecha 04 de Abril de 2023 de la Dirección General de Administración y Finanzas por el cual solicita el llamado para alquiler de la Sede del MDP en la ciudad de San Pedro del Paraná.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER DE SEDE San Pedro del Paraná - PLURIANUAL ID 430.601.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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° 95/2023 de fecha 23 de febrero del 2022 del Departamento de Administración de Sedes, remite 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:

"ALQUILER PARA SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE SAN PEDRO DEL PARANÁ- PLURIANUAL" CON ID N° 430.601"

Precio Referencial obtenido de 2 (dos) propuestas presentadas por posibles proveedores; El Sr. Elías López Martínez con C.I. N° 3.245.354., y el Sr. Pablo Andrés Torales Vera con C.I. N° 729.927, 1 (un) Contrato publicado en el SICP: Contrato N° 35/2021 firmado entre el Ministerio de la Defensa Pública y el Pablo

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Andrés Torales Vera con ID. N° 375.599 los cuales pueden ser corroborados con la documentación que acompaña al presente dictamen.----------

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** Jefe del Departamento de Administración de Sedes:

OFERENTE Y/O CONTRATO.	CIUDAD	M2 Cuadrados	PRECIO Ofertado Gs	COSTO Gs. por M2
Sr. Elías López Martínez con C.I. N° 3.245.354.	San Pedro del Paraná	116	3.000.000	25.862
Sr. Pablo Andrés Torales Vera con C.I. N° 729.927	San Pedro del Paraná	135	4.000.000	29.630
1 (un) Contrato publicado en el SICP: Contrato N° 35/2021	San Pedro del Paraná	108	2.500.000	23.148
PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO				Gs.26.213

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.----------

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

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 la Defensa Pública

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	₲ 3.000.000	116	₲ 25.862
2	Potencial Oferente	₲ 4.000.000	135	₲ 29.630
3	Adjudicado por la convocante publicados en el SICP / ID N° 375.599	₲ 2.500.000	108	₲ 23.148
TOTAL (Precio Promedio Referencial por metro cuadrado)				**₲ 26.213**

El precio referencial para el "Alquiler sede San Pedro del Paraná" es de Gs. 26.213, obtenido en base a informaciones que figuran en la oferta presentada por 2 potenciales oferente y un contrato publicado en el SICP (ID N° 375.599), las cuales cuentan con caracteristicas similares a las necesidades de la institución y garantizan una información valida para acreditar la razonabilidad del canon a ser abonado.

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

MDP
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
SOMOS LA VOZ

CONTRATO N°: 35 /2021

Entre el **MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA** domiciliado en Avda. Artigas N° 2136 c/ San Estanislao de la Ciudad de Asunción, representada en este acto por la **Abg. María Lorena Segovia Azucas,** en su carácter de Defensora General conforme a la Resolución Nº 2475/19 de fecha 21 de mayo del 2019 de la Corte Suprema de Justicia con Cédula de **Identidad N° 933.712** denominado **LOCATARIO** y por la otra parte el señor **Pablo Andrés Torales Vera** con **cedula de identidad N° 729.927** y **RUC N° 729.927-3,** con domicilio en calle Nicanor Torales c/ Calle Parapiti, San Pedro del Paraná - República del Paraguay, denominado en adelante **LOCADOR,** denominados en conjunto "**LAS PARTES**"; e individualmente "**LA PARTE**" de común acuerdo convienen suscribir 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) El Pliego de Bases y Condiciones y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) Los Datos cargados en el SICP;
(e) La oferta del LOCADOR;
(f) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por EL LOCATARIO y su respectiva notificación;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este. ----------

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en calle Nicanor Torales c/ Calle Parapiti, e individualizado como finca Nº 5757, Cta. Cte. Catastral Nº 23-0057-08, distrito de San Pedro del Paraná, del departamento de Itapuá, con una superficie de 480 mts2, que será destinado para local del Ministerio de la Defensa Pública – **SEDE SAN PEDRO DEL PARANA**. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **I.D. N° 375.599** ----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de renovación de contratos de locación por parte del Ministerio de la Defensa Publica, según **Resolución N° 333 de fecha 06 de abril de 2021**.----------

CLÁUSULA CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de Gs. 2.500.000 (Guaraníes dos millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.----------

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

MARÍA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

El monto total del presente contrato es de Gs. 30.000.000 (Guaraníes treinta millones), IVA incluido.----------

CLÁUSULA QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia desde el 06 de abril de 2021 hasta el 06 de abril de 2022, por un periodo de 12 meses, que podrá renovarse de común acuerdo observado en los 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. ----------

CLÁUSULA SEXTA:
El valor de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato es de 5% (cinco por ciento) del valor 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 (veinte y ocho) días contados a partir de la fecha de cumplimiento de las obligaciones del Locador.

CLÁUSULA SÉPTIMA:
Conforme a lo establecido en el art. 41° de la Ley 2051/03 modificado por el art. 1°de la Ley 3.439/07 de Contrataciones Públicas se retendrá el equivalente al 0,4% (cero coma cuatro por ciento) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.----

Además, se debe tener en cuenta lo establecido en la Resolución DNCP N° 3917/16 por la cual se incorporan los formularios del personal (FIP) y de informe de servicios personales (FIS) al Sistema de Información de Contrataciones Públicas y se reglamenta su utilización en los procesos de contratación regidos por la Ley N° 2051/03. ----------

CLÁUSULA OCTAVA
EL LOCADOR se obliga a:

a) El pago de por servicio de provisión de agua potable, de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, tasas de recolección de basuras, 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 provisión de energía eléctrica de los medidores con **Nis N° 2645868,** agua corriente de la Cuenta Corriente Catastral Nº 23-0057-08, medidor 0157, y tasa por recolección de basuras por el por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
(b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
(c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

Abog. Néstor Guanel
Asesor - Notario
Ministerio de Defensa Pública
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARÍA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

(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).

CLÁUSULA NOVENA:
EL LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el art. 45 de la Ley 2051/03. ----------

CLAUSULA DECIMA:
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 del LOCADOR. ---

CLÁSULA DECIMA PRIMERA:
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. ----------

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA:
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. ----------

CLÁUSULA DECIMA TERCERA:
La administración del contrato estará a cargo del Departamento de Administración de Sedes, dependiente de la Dirección de Administrativa. ----------

CLÁUSULA DECIMA CUARTA:
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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:
Las causales y el procedimiento para suspender temporalmente, dar por terminado en forma anticipada o rescindir el contrato, son las establecidas en la Ley N° 2051/03. ----------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abog. Néstor Ledesma
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

MARIA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:
El mecanismo formal de resolución de conflictos será mediante procedimiento de avenimiento conforme a las disposiciones de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los Contratos se dirimirá conforme las reglas establecidas en la legislación aplicable. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA:
Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la Contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al Contrato ya suscrito entre LAS PARTES, el Contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación oficial realizada por la D.N.C.P., debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.----------

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:
El Propietario deberá, en el plazo de 15 días calendario desde la finalización de la ejecución del presente contrato, presentar ante el administrador del contrato, la constancia o constancias de presentación de la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos, ante la Contraloría General de la Republica, de todos los sujetos obligados en el marco de la LEY 6355/19.----------

EN TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, al día 07 del mes de ABRIL y del año 2021.----------

Sr. Pablo Andres Torales
C.I. Nº 729.927
Locador
SEDE SAN PEDRO DEL PARANÁ

Abg. María Lorena Segovia Azucas
C.I. Nº 933.712
Defensora General
MINISTERIO DE LA DEFENSA PUBLICA

Abg. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Poder Judicial

Asunción, 20 de Marzo de 2023.-

SEÑORES
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
P R E S E N T E

Me dirijo a ustedes, a los efectos de cotizar el inmueble de mi propiedad para alquiler de sede del Ministerio de la Defensa Publica, en una futura convocatoria para llamado a licitación pública.

Dirección del Inmueble: Cristóbal Colon entre Tuyuti y Fulgencio Yegros

Propietario: Elías López Martínez

Cedula de Identidad: 3.245.354

Teléfono: 0974-508774

Cta. Cte. Catastral: 23-081-05

Mts2 de Edificación: 135 m2

Costo del Alquiler: 4.000.000

Metros cuadrados del terreno: 360m2

NIS: 2677092

Sin otro motivo en particular.

Firma del Propietario

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:** Cap. Nicanor Torales c/ Paraapiti
- **Distrito/Localidad:** San Pedro del Paraná
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°:** 23-0057-08
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°:** 26 73 712
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 116 m²
- **Metros Cuadrados del Terreno:** 480 m²
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** 3.000.000 Gs
- **Nombre y Apellido del Propietario:** Pablo Andres Torales Vera
- **Cedula de identidad Policial N°:** 729 927
- **Teléfono Celular y/o Particular:** 0982 966 628
- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado:** SI - ~~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.-

.....

Propietario:

Antonio Paredes. Jefe
Dpto. de Administración de S...
Ministerio ...