Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 117/2020

Fecha: 30 de noviembre de 2020

Referencia: Elaboración del Precio Referencial LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 04/2020 "ALQUILER SEDE FERNANDO DE LA MORA Ad Referéndum – PLURIANUAL" CON ID. N° 388.335.----------

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° 183/2020 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 Fernando de la Mora, por el plazo de 36 meses.----------

- El Memorando D.E. y P. N° 34/2020 de fecha 11 de noviembre de 2020, del Departamento de Estudios y Proyectos Arquitectónicos donde remite la ficha técnica para el llamado Plurianual; locación

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

de inmueble indeterminado para uso como sede del M.D.P. en la ciudad de Fernando de la Mora, por el plazo de 36 meses.--------

- El Memorando D.A.S. N° 521/2020 de fecha 16 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 Fernando de la Mora, por el plazo de 36 meses.----------

- El Memorando D.G.A.F. N° 436/2020 de fecha 17 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 Fernando de la Mora - Ad Referéndum - Plurianual.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO A LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 04/2020 "ALQUILER SEDE FERNANDO DE LA MORA AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" CON ID. N° 388.335.----------

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 Guerrero
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

Que en fecha 17 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 FERNANDO DE LA MORA - AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL CON ID. N° 388.335

Obtenidos dos ofertas presentadas por dos ofertas de posibles proveedores, así como de la página Web oficial de InfoCasas de ofertas de inmuebles en la misma ciudad de Fdo. de la Mora:

Oferente y/o Pagina WEB	Ciudad	Dirección	Costo
Héctor Jaime Gómez Rolón	Fdo. de la Mora	Mcal. Estigarribia e/ 1° de Marzo	36.262
Pablo Cesar Talavera Correa	Fdo. de la Mora	Tte. Ettiene y Corone Cazal Nro. 1804	32.238
InfoCasas	Fdo. de la Mora	Avda. Mcal. Estigarribia.	27.716
PRECIO PROMEDIO			32.072

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: 2 (dos) ofertas obtenidas

1	Héctor Jaime Gómez Rolón	C.I. N° 385.171
2	Pablo Cesar Talavera Correa	C.I. N° 2.462.220

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

Abog. Néstor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

1	Local Comercial de dos plantas ubicado en zona comercial sobre la Avda. Mcal. Estigarribia.	http://WWW.infocasas.com.py/alquiler-gran-saln-comercial-en-fernando-de-la-mora/186149458?a

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 Guarte
Asesor UOC
Ministerio de Defensa Pública

PODER JUDICIAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
UOC

Abg. Carolina Ibarra
Director
Unidad Operativa de Contrataciones

Precio Promedio				
Alquiler de inmueble para Sede del M.D.P. en Fdo. de la Mora				
Descripcion	**Total maximo de mts²**	**Precio Promedio**	**Total Mensual**	**Total por 36 meses**
Alquiler de inmueble para Sede del M.D.P. en la ciudad de Fdo. de la Mora	820	32.072	26.299.040	946.765.440

Calculo Auxiliar de precios de referencia				
Ref. 1	**Ref. 2**	**Ref. 3**	**total**	**Precio Promedio**
36.262	32.238	27.716	96.216	32.072

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 OFICINAS DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA EN LA CIUDAD DE FERNANDO DE LA MORA

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 InfoCasas 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: 25.000.000 Gs. / 902 mts² = 27.716 Gs.* mts²

https://www.infocasas.com.py/alquiler-gran-saln-comercial-en-fernando-de-la-mora/186149458?a

InfoCasas Venta Alquiler Proyectos

Descripción

Local comercial de dos plantas bien amplias ubicado estratégicamente en una creciente zona comercial sobre la avenida Mcal Estigarribia, con alta circulación de vehículos y personas, al lado de los supermercados Pueblo y Guaraní.

Medidas:
- Planta baja: 187 m2
- Planta alta: 220 m2
- Tinglado: 495 m2

Detalles:
- 3 baños, 2 abajo y 1 arriba con ducha.
- Cuenta con estacionamiento amplio
- 2 habitaciones
- Cocina

Cuenta con un espacio ideal para oficinas y showroom abajo, además de un espacio amplio en segunda planta para depósito y oficinas. El tinglado también podría ser perfectamente usado como taller.

Precio de alquiler: 25.000.000 gs.

Agente: Miguel Ruiz
0985740240

RESUMEN

FUENTE DE INFORMACIÓN	Precio promedio por Mts.² en Gs.
Potencial oferente Ref. 1	36.262
Potencial oferente Ref. 2	32.238
Página Web de InfoCasas. Ref 1	27.716
PROMEDIO DE PRECIOS REFERENCIALES	**32.072**

En base a informaciones obtenidas por ***notas de propuestas de potenciales oferentes y publicaciones hechas por diferentes anunciantes en la página web de InfoCasas 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. 32.072** para el llamado a licitación de locación de inmueble para uso como ampliación de Oficinas del M.D.P. en la ciudad de **Fernando de la Mora**.

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

PROPUESTA (1)

Asunción, 02 de Noviembre del 2.020.-

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: Avda. Mcal. Estigarribia c/ 1ro de Marzo.**
- **Distrito/Localidad: Fernando de la Mora.**
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°: 27007303**
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°: 2739383 y 2739378**
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN: 717,22 mts 2**
- **Metros Cuadrados del Terreno: 1.174 mts 2**
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes: 26.000.000 gs. (guaraníes veintiséis millones)**
- **Nombre y Apellido del Propietario: Héctor Jaime Gómez Rolón.**
- **Cedula de identidad Policial N°: 385.171**
- **Teléfono Celular y/o Particular: 021 511485**
- **La edificación cuenta con equipos de aire acondicionado: SI - NO**
  Cantidad: AA TIPO Cassette 12 unidades de 24.000 BTU.

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:

Claudia Arrúa Ramírez
Ministerio de la Defensa Pública

16 NOV 2020 10:45
ME: 056

PROPUESTA (2)

Asunción, 13 de noviembre de 2.020.-

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: Tte. Ettiene y Coronel Cazal Nro.1804**
- **Distrito/Localidad: Fernando de la Mora**
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°: 27-1745-09**
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°: 2462220**
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN: Torre 1: 456m2 / Torre 2: 366m2**
- **Metros Cuadrados del Terreno: 360 m2**
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes: 26.500.000 por 24meses**
- **Nombre y Apellido del Propietario: Pablo Cesar Talavera Correa**
- **Cedula de identidad Policial N°: 3.218.829**
- **Teléfono Celular y/o Particular: (0981)292236**
- **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.-

Claudia Arrúa Ramírez
Ministerio de la Defensa Pública
18 NOV 2020 10:45
MC: 057.

.....

Propietario: Pablo C. Talavera.