Unidad Operativa de Contrataciones (UOC)
Dirección

Dictamen Técnico Jurídico U.O.C. N° 73/2022

Fecha: 17 de octubre de 2022.-

Referencia: Elaboración del Precio Referencial llamado "ALQUILER PARA LA SEDE DE YUTY- AD REFERÉNDUM - PLURIANUAL" CON ID. N° 420.291.----------

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° 21/2022 de fecha 26 de julio de 2022 del Departamento de Estudios y Proyectos Arquitectónicos dependiente de la Dirección de Obras donde remite la ficha Técnica para el alquiler de la Sede del MDP en Yuty.----------

- El Memorando D.A.S. N° 275/2022 de fecha 04 de octubre del 2022 del Departamento de Administración de Sedes donde adjuntan precio referencia y antecedentes para el presente proceso.----------

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

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

- Memorando D.P. N° 332/2022 de fecha 05 de octubre de 2022 del Departamento de Presupuesto por el cual se informa que a la fecha se cuenta con disponibilidad presupuestaria para cumplir con los requerimientos del presente periodo fiscal, imputable en el Objeto de Gastos 251 "Alquileres de Edificios y Locales".----------

- Memorando DGAF N° 833/2022 de fecha 05 de octubre de 2022 remitido por la Dirección General de Administración y Finanzas por la cual remite el pedido realizado por el Departamento de Administración de Sedes.----------

- Todos los antecedentes del LLAMADO "ALQUILER PARA LA SEDE DE YUTY" CON ID. N° 420.291".----------

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° 275/2022 de fecha 04 de octubre 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 Yuty, 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
Dirección Normativa de Contrataciones
Ministerio de la Defensa Pública

"ALQUILER PARA SEDE DEL MDP EN LA CIUDAD DE SAN YUTY- AD REFERENDUM – PLURIANUAL CON ID. N° 420.291"

Precio Referencial obtenido de 2 (dos) propuestas presentadas por posibles proveedores: Señora Robustiana Villar Vda. de Vera con C.I. N° 575.043 y de la Sra. Ermes Avalos Díaz con C.I. N° 986.570 y 1 (un) contrato entre una entidad pública y un proveer privado el cual se encuentra publicado en el SICP; CONTRATO N° 19/2020 entre el Ministerio de la Defensa Pública (MDP) y la Señora Robustiana Villar con ID N° 336.252.----------

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
Señora Robustiana Villar Vda. de Vera con C.I. N° 575.043	Yuty	140	4.000.000	28.571
Sra. Ermes Avalos Díaz con C.I. N° 986.570	Yuty	301	5.000.000	16.661
CONTRATO N° 19/2020 entre el Ministerio de la Defensa Pública (MDP) y la Señora Robustiana Villar con ID N° 336.252	Yuty	144	4.500.000	31.250
PRECIO PROMEDIO DE COSTO POR METRO CUADRADO				Gs. 25.478

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.----------

Abog. Nestor Guarie
Asesor - UOC
Ministerio de Defensa Pública

Abog. Liz Carolina Ibarra S.
Directora
Interina de Contrataciones
de la Defensa Pública

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.----------

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
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones

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 YUTY:

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.

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	₲ 4.000.000	140	₲ 28.571
2	Potencial Oferente	₲ 5.000.000	301	₲ 16.611
3	Contrato N° 19/2020 / ID N° 336.252	₲ 4.500.000	144	₲ 31.250
TOTAL (Precio Promedio Referencial por metro cuadrado)				**₲ 25.478**

Planilla de cálculo para la estimación presupuestaria

Precio Promedio				
Alquiler de inmueble para la Sede del MDP en Yuty				
Descripción	Total máximo de m2	Precio referencial por m2	Precio referencial mensual	Total por 27 meses
Alquiler de inmueble para la Sede del MDP en Yuty	180	25.478	₲ 4.586.040	₲ 123.823.080

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

Asunción, 25 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:

- **Distrito/Localidad:** **Yuty**
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°:** **22-0013-06**
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°:** **2013188**
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** **140m2**
- **Metros Cuadrados del Terreno:** **480m2**
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** **4.000.000**
- **Nombre y Apellido del Propietario:** **Robustiana Villar Vda. de Vera**
- **Cedula de identidad Policial N°:** **575.043**
- **Teléfono Celular y/o Particular:** **0547-257354**
  0985-824043
- **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.-

R. Villar de Vera C.

Propietario:

Asunción, 03 de Agosto de 2.021.-

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 Ramos Alfaro c/ Fulgencio Yegros
- **Distrito/Localidad:** Yuty
- **Cta. Cte. Catastral del inmueble N°:** 22 - 006 - 05
- **Medidores de luz (ANDE) NIS N°:** 2013125
- **Metros Cuadrados de EDIFICACIÓN:** 301 m²
- **Metros Cuadrados del Terreno:** 540 m²
- **Costo mensual del Alquiler en Guaraníes:** Gs. 5.000.000 (Guaraníes Cinco Millone
- **Nombre y Apellido del Propietario:** Ermes Avalos Diaz
- **Cedula de identidad Policial N°:** 986 570
- **Teléfono Celular y/o Particular:** 0976 409 742
- **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.-

CONTRATO N°: 19 /2020

Entre el Ministerio de la Defensa Pública, con domicilio en la Avda. Artigas N° 2136 casi San Estanislao, Asunción - República del Paraguay, con **RUC N° 80070094-5**, representado para este acto por la **Abg. Mg. María Lorena Segovia Azucas**, en su carácter de Defensora General, con **Cédula de Identidad N° 933.712**, denominada en adelante el LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la **Sra. Robustiana Villar Vda. de Vera**, con **Cédula de Identidad N° 575.043 y RUC N° 575043-1**, con domicilio en Independencia Nacional, Yuty - República del Paraguay, denominada en adelante el LOCADOR, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente **Contrato de Locación de Inmueble,** el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO

a) Contrato;
b) Carta de Invitación 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) La oferta del LOCADOR;
e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por el LOCATARIO y su respectiva notificación;
f) OTROS

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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en esta.----------

1. CLÁUSULA PRIMERA

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Independencia Nacional, e individualizado con la Cta. Cte. Catastral N° 22-0013-06, Finca N° 1090, de la ciudad de Yuty, que será destinado para local del Ministerio de la Defensa Pública – Sede Yuty.----------

2. 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 **ID N° 336.252**.----------

3. CLÁUSULA TERCERA

El presente Contrato es el resultado del proceso de Renovación de Contratos de Locación, por parte del Ministerio de la Defensa Pública, según Resolución N° 2488/2019, de fecha 17 de diciembre de 2019.----------

4. CLÁUSULA CUARTA

El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de Gs. 4.500.000 (Guaraníes cuatro millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.----------

El monto total del presente contrato es de Gs. 54.000.000 (Guaraníes cincuenta y cuatro millones) IVA incluido.----------

El pago se realizará de la siguiente forma: por mes vencido, dentro de los 60 días (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente, de conformidad al Plan de Caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.----------

Villar de Vera

MARÍA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

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

5. CLÁUSULA QUINTA

Este contrato tendrá vigencia desde el 01 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, por un período de 12 meses.----------

El pago por la Locación del Inmueble objeto de la presente Locación, será financiado con los recursos del Subgrupo de Gastos 250 "Alquileres y Derechos".----------

6. CLÁUSULA SEXTA:

El valor de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato es de: 5% (cinco por ciento) del valor total del Contrato.----------

La liberación de la Garantía de Cumplimiento tendrá lugar en un plazo no mayor a 28 (veintiocho) días contados a partir de la fecha de cumplimiento de las obligaciones del Locador.----------

7. CLÁUSULA SÉPTIMA

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3439/07 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.----------

8. CLÁUSULA OCTAVA

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago 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 desde el 01 de enero de 2020.----------
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 del medidor NIS N° 2013188, 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.----------
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].----------

9. CLÁUSULA NOVENA

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de 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.---------

10. CLÁUSULA DÉCIMA

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.----------

11. CLÁUSULA DÉCIMA 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,

Antonio Arrecubo
Dpto. de Administración de Bienes
Ministerio de la Defensa Pública

MARIA LORENA SEGOVIA AZUCAS
Defensora General

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.----------

12. CLÁUSULA DÉCIMA 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.----------

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA

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.----------

14. CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA

La administración del contrato estará a cargo del Departamento de Administración de Sedes dependiente de la Dirección de Administrativa.----------

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

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 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 18 del mes de febrero del año 2020.----------

Robustiana Villar Vda. de Vera
C.I. Nº 575.043
Locador
SEDE YUTY

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

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