Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 32 /2022

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado Plurianual - Ad Referéndum para Local nuevo para Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico".***
I.D. N. °: 406.026
Fecha: 30/03/2022

En relación con la estimación de precios para la contratación de referencia, la Unidad Operativa de Contrataciones del Ministerio Público, formula el presente dictamen técnico de conformidad a la reglamentación dispuesta por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas conforme a la *resolución D.N.C.P. N.°: 1.890/2020* de fecha 07 de mayo del 2020, *"Por la cual se regula la estimación de precios y su publicidad en los procedimientos de la Contrataciones Públicas en el marco de la Ley 2051/03", y* el *"Anexo - Guía para la Elaboración de Precios de Referencia para los Organismos, Entidades y Municipalidades, en las Contrataciones Reguladas por la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas ."*

Cabe señalar que el presente dictamen se basa en la consideración exclusiva de la carta oferta que forma parte del antecedente del proceso y que fuera remitida, a esta unidad operativa, por la dirección encargada del llamado, documentos el cual acompañan al presente dictamen, pasando a formar parte de este, en ese sentido y dirección esta convocante, conforme a las disposiciones normativas vigentes amparado en la naturaleza del llamado de, locación determinada, considera como fuente válida para la *"estimación del costo referencial"* y ante la inaplicabilidad de la metodología establecida en el anexo de la guía para la elaboración de los costos de referencia es decir ante la imposibilidad de seleccionar al menos tres precios obtenidos de la combinación de dos o más opciones establecida en el referido anexo; considera igualmente incluir a modo de ilustración y precautelando los criterios de austeridad y disciplina presupuestaria.

Así las cosas, para el correcto análisis del precio de referencia, se ha tenido en cuenta el artículo *4° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas",* en el cual se imponen *"los principios de economía y eficiencia en el marco de la contratación estatal, conforme a los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria."* En el marco de las observaciones anteriores, nos resulta oportuno traer a colación lo reglado en el *artículo 15°* de la ley que rigen las contrataciones públicas y que dispone: *"...obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación especifica de los créditos presupuestarios."* Por último, esta unidad operativa, ha traído a colación el *artículo 1°*; de la *resolución D.N.C.P N. 1890/2020,*de *aprobación de la guía de elaboración de precios referenciales "Los Organismos, Entidades,... deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los precios de referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen... en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los precios de referencia y cualquier otra característica del mercado..."* y el *artículo 3°,* de

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

la referida resolución que reza: *"Responsabilidad de las Convocantes «...Las Convocantes son exclusivamente responsables del establecimiento de Precios de Referencia razonables tendientes a lograr contrataciones públicas que garanticen los Principios de Economía y Eficiencia»"*.Además de ampararnos extraordinariamente en el antepenúltimo punto del *Anexo* de la *resolución D.N.C.P N.°: 1.890/2020* documento el cual esgrime lo siguiente: *"...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 los Precios de Referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen..."*

Seguidamente, pasamos a exponer el motivo por el cual nos vemos en la necesidad de justificar la excepcionalidad para la *obtención del precio de referencia para el llamado de locación determinada,* debido a que la composición de los precios para el llamado conforme a las exigencias prevista en la casuística de la resolución *D.N.C.P. N. °: 1.890/2020.*

a. **Documentos respaldatorios de la estimación de costos.**

El documento respaldatorio: carta oferta de locación de inmueble anexada al presente dictamen técnico y la Justificación del llamado.

b. **Metodología para la obtención del precio de referencia.**

El costo ha sido elaborado conforme a la oferta presentada por el oferente, el cual refleja la razonabilidad con respecto a los costos del mercado, adjudicación anterior y sus respectivas excepciones, conforme regla la norma para el presente caso, hecho debidamente justificado y ampliamente ilustrado en el dictamen UOC Nº 10 de fecha 24 de enero de 2022 de justificación de locación.

Teniendo en cuenta que se trata de una **locación determinada**, resulta inviable aplicar la combinación de dos o más opciones, considerando la particularidad de la contratación.

Por lo expuesto precedentemente, para el precio referencial se utilizó exclusivamente la cotización proveída por la Señora Nora Esther Baumann de Andrada propietaria del Inmueble, que se detalla a continuación:

Localidad	**Locador/a**	**Finca y/o Matricula Nº/ Cta. Cte. Catastral y/o Padrón Nº**	**Dirección del Inmueble**	**Monto Mensual IVA incluido (Guaraníes)**	**Tiempo de Vigencia (Meses)**	**Monto Total (Guaraníes)**
Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico	Nora Esther Baumann de Andrada	3866 12-0019-17	Dr. Eligio Ayala Nº 1016 esq/Estados Unidos	49.500.000	36 (treinta y seis)	1.782.000.000
				49.500.000	1 (Una) Garantía	49.500.000
Monto Total: Gs.						**1.831.500.000**

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

En ese sentido, no vemos reparos o controversia para considerar que el precio establecido sea considerado razonable, objetivo y ejecutable en el marco de una contratación, por cuanto que su origen está legitimado en la competencia técnica del Ministerio Público.

Es mi informe.

Abg. Fernando Benítez
Director de U.O.C.

Abg. Fernando Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

CARTA OFERTA DE ALQUILER

Asunción, 18 de enero de 2022

Señor Lic.Javier Cameron
Director Administrativo
Ministerio Público

Presente

Me dirijo a Ustedes a fin de presentarles la oferta de un edificio de oficinas corporativas de mi propiedad cuyos datos indico a continuación:

Ciudad: Asunción
Barrio: San Roque
Calle: Eligio Ayala esquina Estados Unidos
Cuenta Corriente Catastral N° 12-0019-17-000
Finca N° 3866
Superficie: 1381 mts2

El precio se fija en la suma de Gs.45.000.000 más IVA comercial, total de Gs.49.500.000 (Cuarenta y nueve millones quinientos mil guaranies).

CONDICIONES GENERALES

VALIDEZ DE LA OFERTA: Treinta (30) días. Hasta tanto se entregue en efectivo una seña de compromiso, me reservo el derecho de dar el inmueble individualizado en alquiler a terceras personas que ofrecieren realizar una seña o firmar un contrato.

GARANTIA: Solicitamos en concepto de garantía el equivalente al valor de un mes (Gs.49.500.000).

Atentamente.-

Nora Baumann
C.I.N° 401.946

Recibí conforme y acepto las condiciones de la presente carta oferta:

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Nueva Sede de la Unidad Especializada Antinarcóticos

En referencia al alquiler del nuevo local para la Unidad Especializada Antinarcóticos ofrecido por Nora Esther Baumann de Andrada con RUC N° 401946-6.

- El local está individualizado de la sgte.forma:

Dirección: Dr.Eligio Ayala esquina Estados Unidos.
Ciudad: Asunción
Distrito: San Roque
Finca N° 3866
Cta.Cte.Ctral.Nº 12-0019-17
Superficie del terreno: Primera Fracción: 251mts2, 46dm2, 3cm2
Segunda Fracción: 253mts2, 91dm2
Superficie: 505,3703 mts2
Superficie edificada: 1306.31 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio de tres niveles, y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados al Ministerio Público puedan utilizarlo para sus tareas diarias.
- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios.
- El alquiler será por el plazo de treinta y seis meses (36) meses, es decir, desde el 1 de febrero de 2022 hasta el 31 de enero de 2025.
- El costo de arrendamiento mensual para el período de arrendamiento es de guaraníes cuarenta y nueve millones quinientos mil (Gs.49.500.000) mensuales IVA incluído más una garantía de guaraníes cuarenta y nueve millones quinientos mil (Gs.49.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble . El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes mil ochocientos treinta y un millones quinientos mil (Gs.1.831.500.000).

Item	*Cantidad*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler	36	49.500.000	1.782.000.000
Garantía de alquiler	1	49.500.000	49.500.000
		TOTAL	**1.831.500.000**

- El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 251 – Alquiler de Edificios y Locales, previsto en el presupuesto asignado al Ministerio Público.
- La vigencia establecida para el contrato de locación está dentro de lo fijado por el Artículo 13° de la Resolución DNCP Nº 4441/21, que establece el período máximo de cinco (5) años.
- Acerca de la relación costo-beneficio, respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio Público no dispone de los recursos para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble de características similares al descrito con anterioridad.
- Razonabilidad del canon a ser abonado: A pedido del Fiscal Adjunto encargado de la Unidad Especializada en la lucha contra el Narcotráfico Abog.Marco Antonio Alcaraz se realizó la busqueda de un local más grande para dicha Unidad, teniendo en cuenta el crecimiento de la misma.
  Se buscaron edificios en los alrededores de la sede anterior y en la zona céntrica de la ciudad de Asunción, encontrándose el edificio de la Sra. Nora Esther Baumann de Andrada. La oferta inicial por el local fué de Gs.55.000.000 mensuales. Este local

Lic. Javier Cameron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

fué el único idóneo para la mudanza de la Unidad en cuestión teniendo en cuenta el informe de la Dirección de Obras y Proyectos de fecha 31/01/2022 donde se menciona que la edificación reúne los requisitos espaciales mínimos requeridos para albergar a las oficinas de una Sede del Ministerio Público, especialmente la Unidad Especializada en la Lucha contra el Narcotráfico. Además en la zona deseada no existen otros inmuebles con características similares al ofertado, con relación a espacio, funcionalidad y estacionamiento con los cuales comparar el precio del inmueble. Sumado a esto se debe considerar que el inmueble está recién pintado y con acondicionadores de aire nuevos en todos los ambientes.
Teniendo en cuenta todas estas características y para salvaguardar el presupuesto del Ministerio Público en el Objeto de Gasto 251 se solicitó una rebaja en el precio mensual de alquiler, logrando bajar el monto a Gs.49.500.000 mensuales.

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda iniciar el procedimiento de contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley N°2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Lic. Javier Cameron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

CARTA OFERTA DE ALQUILER

Asunción, 11 de febrero de 2021

Señor Lic. Javier Cameron
Director Administrativo
Ministerio Público

Presente

Me dirijo a Ustedes a fin de presentarles la oferta de un salón de oficinas corporativas de mi propiedad cuyos datos indico a continuación:

Ciudad: Asunción
Barrio: San Roque
Calle: Eligio Ayala esquina Estados Unidos
Cuenta Corriente Catastral Nº 12-0019-17-000
Finca Nº: 3866
Superficie: 1.381 m2

El precio se fija en la suma de 50.000.000 Gs más IVA comercial, total de 55.000.000 Gs (Dieciocho millones setecientos mil guaraníes).

CONDICIONES GENERALES

VALIDES DE LA OFERTA: Treinta (30) días. Hasta tanto se entregue en efectivo una seña de compromiso, me reservo el derecho de dar, el inmueble individualizado, en alquiler a terceras personas que ofrecieren realizar una seña o firmar un contrato.

GARANTIA: Solicitamos en concepto de garantía el equivalente al valor de dos meses, 100.000.000 Gs (guaraníes cien millones)

Atentamente. -

Nora Baumann

CI Nº 401.946

Recibí conforme y acepto las condiciones de la presente carta oferta:

C.I: 401946

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Nº de Documento: 1189
Fecha: 19 FEB 2021 Hora: 11:30
Recibido por: Diego García León
Dirección Administrativa
Ministerio Público
Firma:

Lic. Darío Ramón Cáceres
Dirección Administrativa
Ministerio Público
22/02/2021
10:30'

7