Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º:72 /2023

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado – Plurianual para el alquiler de local Clínica Forense".***
I.D. N. °: 432.046
Fecha: 30/06/2023

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

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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 respaldatorio de la estimación de costo.

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 representante del propietario del inmueble, el cual refleja la razonabilidad con respecto al costo 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 N° 64 de fecha 26 de junio de 2023 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 proveído por el representante legal del propietario del Inmueble, que se detallan a continuación:

Sede	**Locador/a o Administrador/a**	**RUC N°**	**Finca y/o Matricula N°/ Cta. Cte. Catastral y/o Padrón N°**	**Dirección del Inmueble**	**Monto Mensual IVA incluido (Guaraníes)**	**Tiempo de Vigencia (Meses)**	**Monto Total (Guaraníes)**
Clínica Forense	Marcelo Javier Villalba Basili	1874420-6	**Matricula:** 2105-U-A03 **Cta. Cte. Catastral N°** 12-0820-17	Herminio Giménez casi Avda. Kubitschek	7.000.000	24 (veinte y cuatro) meses	168.000.000

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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.

Lic. Alicia Z. Franco Falcón
Directora de U.O.C.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Asunción, 17 de junio de 2023

CARTA OFERTA

Señora
C.P. Clarise Raquel Bogarín
Directora Administrativa del Gabinete Técnico de Investigación

Me dirijo a usted en carácter de representante del inmueble a ser usufructuado como Sede de Clínica Forense, ubicado sobre las calles Herminio Giménez 3375 casi Avda. Kubitschek, individualizado como Matricula 2105-U-A03 y Cuenta Corriente Catastral N° 12-0820-17, con una superficie total de 449,47 m2, con el objeto de presentar carta de oferta.

Superficie de edificación: 230 m2.

Dependencia del inmueble: Entrada de vehículo. Cochera bajo techo. Estar. Jardín Frontal. Recepción. 4 Sanitarios . Dormitorios 5. Hall. Patio trasero. Área de servicio: Quincho y lavadero.

Periodo de contrato: desde 01 de julio 2023 hasta el 30 de junio de 2025, por un monto mensual de Gs. 7.000.000 iva incluido.

El pago de los servicio basicos, Ande N° de NIS 1277291, telefono (Copaco) N° 021-214761 y provisión de agua potable (Essap) N° 12.0820.17000.9, a cargo del Ministerio Público.

Sin otro en particular, lo saludo atentamente.

.....

Marcelo Javier Villalba B.

C.I. N°.: 1.874.420

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección Administrativa del Gabinete Técnico de Investigación
Número de Entrada:.....
Fecha de Recepción:..... Hora:.....1056
Recibido por:..... Lic. Francisco Rivas
Asistente
Firma:..... Dirección Administrativa del G.T.I.
Ministerio Público
20 JUN. 2023

Informe sobre Justificación de la selección del inmueble – Sede Clínica Forense.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Herminio Gímenez c/ Avda. Kubitschek
Ciudad: Asunción
Matricula: 2105-U-A03
Cta.Cte.Ctral: 12-0820-17
Superficie total: 449,47 mts2.

b) Justificación

El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Cumple con los requisitos mínimos buscados, que son: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, como también precio razonable.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes siete millones (Gs.7.000.000), el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada (Ciudad de Asunción). El costo total del presente contrato es de guaraníes ciento sesenta y ocho millones (Gs.168.000.000) para el plazo de 24 meses. Este plazo está dentro de lo previsto en el Artículo 13 de la Resolución DNCP N° 4441/2021.
El valor mensual no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite.
Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas.

d) Análisis de la documentación correspondiente a la locación de inmueble

Luego de analizar la documentación se concluye que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo. No cuenta además con ninguna medida cautelar.

e) Impuestos Municipales

Se observa la existencia del comprobante de ingreso N° 43-0469819-1 y 43-0633156-8 de la Municipalidad de Asunción, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario año 2023.

f) Justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado

El oferente, Marcelo Javier Villalba Basili, con RUC N° 1874420-6 firmó la Declaración Jurada de no encontrarse comprendida en las inhabilidades previstas en el Artículo 40 y de Integridad establecida en el Artículo 20, Inciso "W", ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas en el momento de realizar la oferta. Además se imprimió la Constancia N° 4430627 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

Lic. Freddy Bordón
Jefe Dpto. de Gestión Administrativa
Dirección Administrativa del G.T.I.
Ministerio Público