Asunción, 21 de noviembre de 2023.

LOCACIÓN DE INMUEBLE INDETERMINADO PAC N° 18/2024

"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO - PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM"

ID 436.639.

DICTAMEN EN RELACIÓN A LA METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS PRECIOS DE REFERENCIA

En **consideración** a la particularidad que inviste el presente proceso en razón a la determinación de la locación cuyo arrendamiento se pretende y a fin de garantizar que las necesidades previstas por el proceso licitatorio de referencia sean cubiertas atendiendo a los principios rectores de las Contrataciones Públicas, garantizando la correcta planificación y programación, se utiliza el mecanismo aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para la estimación de costos.

En **vista** a que el Artículo 42 de la **Ley N° 7021/23** "De Suministro y Contrataciones Públicas" establece *"Las instituciones públicas deberán estimar los costos de cada contrato al momento de su planificación a fin de determinar el procedimiento de contratación correspondiente y la afectación específica a sus créditos presupuestarios"* y en este sentido, el **Decreto N° 9823/23** «"Por el cual se reglamenta la Ley 7021/23 "De Suministro y Contrataciones Públicas"» establece en su Artículo 36 que *"La estimación de costos que se realice con el fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios, se realizará conforme con los criterios establecidos en la ley y las reglamentaciones emitidas por la DNCP. Para la estimación de los costos, las convocantes observarán la información obtenida en los estudios de mercado y en el cálculo del costo de ciclo de vida de la contratación. La DNCP emitirá directrices respecto al formato, construcción y presentación documental de los precios de referencia. Los*

precios obtenidos para la estimación de costos deberán ser comparables" y en consideración a que, si bien a la fecha no se han emitido directrices acordes a la Ley N° 7021/23 precedentemente referenciada, pero se observa en la página web del Sistema de Información de Contrataciones Públicas el status de vigente de la **Resolución DNCP N° 1890/2020** "Por la cual se regula la estimación de precios y su publicidad en los procedimientos de Contrataciones Públicas en el marco de la Ley N° 2051/03" — la cual indica por medio de su Artículo 2 que *"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…"*, y en su Anexo establece que *"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 firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia"*—, ajustándose a la misma **esta Unidad Operativa de Contrataciones informa sobre:**

1. **La fuente de información, que:**

"4. Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo".

Cabe resaltar que de la información obtenida de la fuente mencionada precedentemente, esta Dirección fijará su precio de referencia, atendiendo al principio de economía, eficiencia, criterio de razonabilidad, transparencia y publicidad.

2. **El procedimiento para la conformación de Precios de Referencia, que:**

En consideración a que el área solicitante, independientemente de su calidad de administrador de contrato o no, se constituye en la Dependencia Técnica con la correspondiente capacidad para elaborar el sondeo de

Andrea Rodríguez
UOC
Corte Suprema de Justicia

Elaborado:

Visto Bueno:

N.P. Leticia Limoncito Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

ABG. OSCAR E. SANABRIA P.
Jefe Dpto. de Licitación
UOC - Corte Suprema de Justicia

Lic. Carmina Insfran,
Directora de la Unidad
Operativa de Contrataciones:

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

precios de referencia tomando como base sus necesidades y considerando las características e incidencias del mercado que pueden afectar el precio de referencia, esta Unidad Operativa de Contrataciones se compone en la instancia operativa que vela por el cumplimiento del marco legal establecido, por lo que este Dictamen exhibe un parecer sobre la aplicación de la Guía de Elaboración de Precios de Referencia.

En ese sentido, se ha realizado un análisis del cumplimiento de las formalidades administrativas y legales que se encuentran establecidas en el Anexo de la Resolución DNCP Nº 1890/2020 "GUIA 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".

Es importante aclarar que en el procedimiento de búsqueda y selección de inmueble (**Informe Técnico)** — realizado por el ámbito técnico —, manifiesta que:

El presente llamado se fundamenta en la necesidad de ampliar la capacidad de espacios, debido al constante crecimiento de los Archivos y documentaciones de la Dirección de los Registros Públicos, en consideración a que en la sede central no se cuenta con espacio físico suficiente para albergar y resguardar un gran volumen de documentos y cantidad de funcionarios que requieren de una mejor adecuación de espacios e infraestructura.

En base a varios análisis y diagnósticos realizados al Edificio Sede de la DGRP, se ha identificado la falta de espacio e infraestructura requerida para albergar adecuadamente a los funcionarios, superpoblados en varias oficinas, así como los archivos relacionados a los documentos resguardados en la Institución.

Si bien contar con una sede propia es la meta de la DGRP para un crecimiento adecuado de las oficinas (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS NO INMOBILIARIOS O ESPECIALES), podrían pasar varios años hasta que se pueda ubicar y adquirir un inmueble idóneo para el efecto. Esto, sin considerar el tiempo que podría demorar la construcción de un local adecuado y equipado conforme a las normas de seguridad.

Asimismo, es importante indicar que el local a ser alquilado, debe encontrarse en las cercanías al Edificio Sede de la DGRP, a fin de mejorar la atención de la Dirección de Registros No inmobiliarios e Ingresos Judiciales, con el fin de que posteriormente, se pueden realizar las reubicaciones y adecuaciones para los archivos y diferentes secciones de la DGRP.

Andrea Rodríguez
UOC
Corte Suprema de Justicia
Elaboración:

Visto Bueno: Lic. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

ABG. OSCAR E. SANABRIA P.
Jefe Dpto. de Licitación
UOC - Corte Suprema de Justicia

Lic. Liz Fátima Insfran
Directora de la Unidad
Operativa de Contrataciones:

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

El ámbito técnico ha realizado el sondeo de inmuebles de características similares y acordes a las necesidades de la Institución conforme se detalla a continuación:

Comparativo con Inmuebles de la Zona

N°	Denominación, Nombre y/o Razón Social	Alquiler Mensual
1	Edificio de la Caja Mutual de Cooperativas del Paraguay	66.000.000
2	Edificio Serafina	60.000.000
3	Local Villa Morra	73.000.000

Habiendo realizado la búsqueda de inmuebles de similares características para comparar, y a razón de la particularidad de la locación, se ha obtenido el promedio utilizando únicamente los precios más bajo conforme a las indicaciones y visto bueno del ámbito técnico remitido vía correo electrónico de un costo mensual de Gs. 63.000.000 (guaraníes sesenta y tres millones).

Cabe resaltar la premura que revisten los procesos relacionados al llamado, en consideración a que el mismo se establece como prioritario del Programa Anual de Contrataciones correspondiente al ejercicio fiscal 2024.

Por tanto, se aclara que para la obtención del precio referencial se han respetado los principios de economía, eficiencia, criterio de razonabilidad, transparencia y publicidad, enmarcados en el Art. 4° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", es decir, que el costo asegure al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria, buscando alcanzar los objetivos, así como asegurar las condiciones de calidad, oportunidad, costo y de este modo conseguir la mejor relación posible entre los resultados obtenidos y los recursos empleados.

Se constata la existencia de fuentes fehacientes consultadas en marco de la conformación del Precio Unitario Referencial del ítem solicitado, obtenido por medios propiamente comprobables. En vista a esto, se adjunta al presente Dictamen los correspondientes antecedentes — Evidencia Documentada — de las diligencias realizadas en relación a la obtención de cada precio.

3. El Precio de Referencia, que:

Teniendo presente que el Monto Global Estimado para este llamado es de G. 3.780.000.000 (guaraníes tres mil setecientos ochenta millones), esta Unidad Operativa de Contrataciones, en trabajo colaborativo con el

Andrea Rodríguez
UOC
Corte Suprema de Justicia

Elaboración:

Visto Bueno:

N.P. Leticia
Jefe
Departamento de Programación

Lic. Liz Fátima Insfrán,
Directora de la Unidad
Operativa de Contrataciones

ABG. OSCAR E. SANABRIA P.
Jefe - Dpto. de Licitación
UOC - Corte Suprema de Justicia

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

ámbito técnico de este llamado, concluye un **precio de referencia para canon de arrendamiento mensual de G. 63.000.000** (guaraníes sesenta y tres millones), **totalizando G. 3.780.000.000 (guaraníes tres mil setecientos ochenta millones)**, atendiendo que para el presente proceso de contratación se planifica un plazo de 60 (sesenta) meses.

P.A.
ABG. OSCAR E. SANABRIA P.
Jefe - Dpto. de Licitación
UOC - Corte Suprema de Justicia

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

Andrea Rodríguez
UOC
Corte Suprema de Justicia

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) - INDETERMINADO - PLURIANUAL - AD REFERENDUM									
LoteTotal, Contrato Abierto: No , Abastecimiento simultáneo: No									
Ítem	Código Catálogo	Descripción del Bien	Unidad de Medida	Cantidad	Fuente 4			Precio Referencial Unitario	Precio Referencial Total
					Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay	Edificio Serafina	Local Villamorra		
					Precio unitario (IVA incluído)	Precio unitario (IVA incluído)	Precio unitario (IVA incluído)		
1	80131502-006	ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES)	Mes	60	66.000.000	60.000.000	73.000.000	63.000.000	3.780.000.000

Andrea Rodríguez
UOC
Corte Suprema de Justicia

Carlos Alberto Rivas
Jefe de División Servicios Generales
DGRP

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

Lic. HUGO RODRIGUEZ S.
Coordinador Administrativo
D.G.R.P.