Dictamen de precio referencial U.O.C. N.°: 134/2022

Referencia: ***"Locación de inmuebles determinado – Plurianual - Ad Referéndum para Alquileres nuevos para Área Metropolitana".***
I.D. N. °: 422.486
Fecha: 30/12/2022

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 Jiménez 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: cartas ofertas de locación de inmuebles anexada al presente dictamen técnico y las Justificaciones del llamado.

b. Metodología para la obtención del precio de referencia.

El costo ha sido elaborado conforme a las ofertas presentadas por los oferentes, 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 N° 117 de fecha 20 de diciembre 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 proveído por los propietarios de los Inmuebles, que se detallan a continuación:

Localidad/ Dependencia	**Locador/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)**
Dpto. de Suministros	José Emategui Cachero	268149-8	**Finca:** 13550/15317 **Cta.Cte.Ctral.** 13-0707-07/ 13-0707-09	Sta. Mónica y Enfermera Clarita 2 – Avda. Perón c/El Trabajador	19.500.000	24 (veinticuatro) meses	468.000.000
Fiscalía Barrial N° 2	Susana Espínola de Martínez	327415-2	**Finca:** 7019 **Matricula:** 5412 UA05 **Cta.Cte.Ctral.** 14-506-20	4 de Julio c/Denis Roa	6.300.000	24 (veinticuatro) meses	151.200.000

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

Fiscalía Sector 1	Alfredo Cáceres Samaniego	804758-8	**Matricula:** 17946 UA03 **Finca:** 22451 **Cta.Cte.Ctral.** 12-0274-70 12-0274-64	Avda. José Félix Bogado N° 1809 c/21 Proyectadas	25.300.000	24 (veinticuatro) meses	607.200.000

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.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 12 de diciembre de 2022

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquileres nuevos para el Área Metropolitana" - Dpto.de Suministros.

Me dirijo a ustedes en el procedimiento de locación de inmuebles determinados de referencia, con el objeto de presentar oferta y declarar bajo juramento cuanto sigue:

1- No me encuentro comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley Nº 2051/03.
2- Me abstengo, por mi mismo o a través de interpósitas personas, de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante alteren el resultado del procedimiento u otros aspectos que me otorguen condiciones más ventajosas en la contratación del inmueble.
3- Que cuento con las calificaciones requeridas para ejecutar el contrato.
4- Que, el inmueble ofrecido no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo.
5- En las condiciones requeridas en los documentos de este procedimiento de locación de inmuebles, ofrezco dar en locación el inmueble según se indica en la planilla siguiente:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
item	Código de Catálogo	Descripción	Finca Nº / Cta.Cte.Ctral Nº	Domicilio / Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluído)	Costo total (IVA incluído)
01	80131502-001	Departamento de Suministros	13550 (13-0707-07) 15317 (13-0707-09)	Sta.Mónica y Enfermera Clarita	24	Meses	19.500.000	468.000.000
							Precio total (IVA Incluído)	468.000.000

El precio total de la contratación es de guaraníes cuatrocientos sesenta y ocho millones (Gs.468.000.000).-
6- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante.

Oferente

7- Entiendo que esta oferta, junto con su debida aceptación por escrito incluida en la notificación de adjudicación, constituirán una obligación contractual entre nosotros, hasta que el Contrato haya sido perfeccionado.
8- Entiendo que la Convocante tiene el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación o rechazar todas las ofertas en cualquier momento con anterioridad a la adjudicación del contrato, conforme con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley Nº2051/03 de Contrataciones Públicas, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente al oferente.

Oferente

Datos del oferente

- Nombre: José Emategui Cachero
- Domicilio del oferente: Aviadores del Chaco c/ Reconstrucción Nacional – San Lorenzo
- Teléfono del oferente: 021-511840
- Correo electrónico del oferente: joseemategui@unionsrl.com.py

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Dpto.de Suministros del Ministerio Público.

En referencia al alquiler del local para el Dpto.de Suministros del Ministerio Público, ofrecido por el Señor José Emategui Cachero, con RUC Nº 268149-8.

- El local está individualizado de la sgte.forma:
  Dirección: Acceso 1 - Sta.Monica y Enfermera Clarita 2 – Avda.Perón casi El Trabajador.
  Ciudad: Asunción
  Distrito: Lambaré
  Finca N° 13550 (Cta.Cte.Ctral.N° 13-0707-07)
  Lote Nº 7 Manzana II
  Superficie: 959 mts2, 57 dm2
  Finca N° 15317 (Cta.Cte.Ctral.N° 13-0707-09)
  LoteN° 9 Manzana II
  Superficie: 553 mts2, 35 dm2
  Superficie construída: 1513 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular.
- El mismo es un depósito de dos niveles más oficinas, y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados al Ministerio Público puedan utilizarlo para la recepción, almacenamiento y distribución de los suministros adquiridos por la Institución.
- El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, desde el 1 de Enero de 2023 hasta el 31 de Diciembre de 2024.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diecinueve millones quinientos mil (Gs.19.500.000) IVA Incluído y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble.
  El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes cuatrocientos sesenta y ocho millones (Gs.468.000.000).

Item	***Cantidad***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler	24	19.500.000	468.000.000
		TOTAL	468.000.000

- 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: Se analizó la oferta presentada por el Sr.José Emategui Cachero y se comprobó que la misma es válida para el tipo de inmueble ofertado.
- Independientemente se buscaron otros inmuebles en los alrededores pero el ofrecido fué el único idóneo. 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.

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

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda realizar el procedimiento de alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley Nº2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.

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

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Barrial N°2.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Barrial N°2, inmueble propiedad de la Sra.Susana Espínola de Martínez, con RUC N° 327415-2.

- El local está individualizado de la sgte.forma:
  Dirección: 4 de Julio casi Denis Roa
  Finca N° 7019
  Matrícula N° 5412 UA05
  Cta.Cte.Ctral.N° 14-506-20
  Superficie: 546mts2
  Superficie Construída: 415 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal.
- 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 veinticuatro (24) meses, desde el 1 de Enero de 2023 hasta el 31 de Diciembre de 2024.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes seis millones trescientos mil (Gs.6.300.000) IVA Incluído y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes ciento cincuenta y un millones doscientos mil (Gs.151.200.000).

Item	*Cantidad*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler	24	6.300.000	151.200.000
		TOTAL	151.200.000

- 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 N° 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: Se analizó la oferta presentada por la Sra.Susana Espínola de Martínez y se comprobó que la misma es válida para el tipo de inmueble ofertado.

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda realizar la renovación 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

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 12 de diciembre de 2022

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquileres nuevos para el Área Metropolitana" - Fiscalía Barrial N° 2.

Me dirijo a ustedes en el procedimiento de locación de inmuebles determinados de referencia, con el objeto de presentar oferta y declarar bajo juramento cuanto sigue:

1- No me encuentro comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley Nº 2051/03.
2- Me abstengo, por mi mismo o a través de interpósitas personas, de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante alteren el resultado del procedimiento u otros aspectos que me otorguen condiciones más ventajosas en la contratación del inmueble.
3- Que cuento con las calificaciones requeridas para ejecutar el contrato.
4- Que, el inmueble ofrecido no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo.
5- En las condiciones requeridas en los documentos de este procedimiento de locación de inmuebles, ofrezco dar en locación el inmueble según se indica en la planilla siguiente:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
item	Código de Catálogo	Descripción	Finca Nº / Cta.Cte.Ctral Nº	Domicilio / Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluído)	Costo total (IVA incluído)
01	80131502-001	Fiscalía Barrial N° 2	14-506-20	4 de Julio casi Denis Roa	24	Meses	6.300.000	151.200.000
							Precio total (IVA Incluído)	151.200.000

El precio total de la contratación es de guaraníes ciento cincuenta y un millones doscientos mil (Gs.151.200.000).-
6- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante.

Oferente

7- Entiendo que esta oferta, junto con su debida aceptación por escrito incluida en la notificación de adjudicación, constituirán una obligación contractual entre nosotros, hasta que el Contrato haya sido perfeccionado.
8- Entiendo que la Convocante tiene el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación o rechazar todas las ofertas en cualquier momento con anterioridad a la adjudicación del contrato, conforme con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley N°2051/03 de Contrataciones Públicas, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente al oferente.

Oferente

Datos del oferente

- Nombre: Susana Espínola de Martínez
- Domicilio del oferente: 4 de Julio N° 2740 - Asunción
- Teléfono del oferente: 021-661289
- Correo electrónico del oferente: hugomartinez.05@hotmail.com

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Sector 1.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Sector 1, inmueble propiedad del Sr.Alfredo Ramón Cáceres Samaniego, con RUC Nº 804758-8.

- El local está individualizado de la sgte.forma:
  Dirección: Avda.José Félix Bogado Nº 1809 casi 21 Proyectadas
  Matrícula: 17.946 U A03
  Cta.Cte.Ctral.Nº 12-0274-70
  Distrito: San Roque
  Ciudad: Asunción
  Superficie: 645mts2 8050cm2
  Distrito: San Roque
  Finca: 22451
  Cta.Cte.Ctral.N° 12-0274-64
  Ciudad: Asunción
  Superficie: 581 mts2
  Superficie Construída: 714 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal.
- 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 veinticuatro (24) meses, desde el 1 de Enero de 2023 hasta el 31 de Diciembre de 2024.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veinticinco millones trescientos mil (Gs.25.300.000) IVA Incluído y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes seiscientos siete millones doscientos mil (Gs.607.200.000).

Item	*Cantidad*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler	24	25.300.000	607.200.000
		TOTAL	607.200.000

- 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: Se analizó la oferta presentada por el Sr.Alfredo Ramón Cáceres Samaniego y se comprobó que la misma es válida para el tipo de inmueble ofertado.

Ante lo expuesto, esta Coordinación recomienda realizar la renovación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley Nº2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.

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

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 12 de diciembre de 2022

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquileres nuevos para el Área Metropolitana" - Sector 1.

Me dirijo a ustedes en el procedimiento de locación de inmuebles determinados de referencia, con el objeto de presentar oferta y declarar bajo juramento cuanto sigue:

1- No me encuentro comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley Nº 2051/03.
2- Me abstengo, por mi mismo o a través de interpósitas personas, de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante alteren el resultado del procedimiento u otros aspectos que me otorguen condiciones más ventajosas en la contratación del inmueble.
3- Que cuento con las calificaciones requeridas para ejecutar el contrato.
4- Que, el inmueble ofrecido no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho al uso y goce temporal del mismo.
5- En las condiciones requeridas en los documentos de este procedimiento de locación de inmuebles, ofrezco dar en locación el inmueble según se indica en la planilla siguiente:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
item	Código de Catálogo	Descripción	Finca Nº / Cta.Cte.Ctral Nº	Domicilio / Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluído)	Costo total (IVA incluído)
01	80131502-001	Sector 1	17946 U A03 (12-0274-70) 22451 (12-0274-64)	Avda.José Félix Bogado Nº 1809 casi 21 Proyectadas	24	Meses	25.300.000	607.200.000
							Precio total (IVA Incluído)	607.200.000

El precio total de la contratación es de guaraníes seiscientos siete millones doscientos mil (Gs.607.200.000).-
6- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante.

Oferente

7- Entiendo que esta oferta, junto con su debida aceptación por escrito incluida en la notificación de adjudicación, constituirán una obligación contractual entre nosotros, hasta que el Contrato haya sido perfeccionado.
8- Entiendo que la Convocante tiene el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación o rechazar todas las ofertas en cualquier momento con anterioridad a la adjudicación del contrato, conforme con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley Nº2051/03 de Contrataciones Públicas, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente al oferente.

Oferente

Datos del oferente

- Nombre: Alfredo Ramón Cáceres Samaniego
- Domicilio del oferente: Tte.Delicio Insfrán N° 1347 - Asunción
- Teléfono del oferente: 021-331812
- Correo electrónico del oferente: mueblescaceres1@hotmail.com.