**Dictamen de precio referencial U.O.C. N.°: 139 /2023**

**Referencia:** ***"Locación de Inmueble Determinado Plurianual para La Fiscalía Regional de Encarnación y Adjunta de Itapúa".***
**I.D. N.°: 435.468**
**Fecha**: 03/10/2023.

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.

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.**

Se visualiza la Carta oferta del Sr. Pedro Oscar Enrique Fuentes Otazo; así como también la adjudicación de la propia convocante aprobada y publicada en el portal del SICP de la DNCP en su momento, con relación al ID N° 385.253, Resolución de Adjudicación F.G.E. N° 3474/2020, Contrato DCR N° 04/2020.

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

Para el cálculo de la metodología para la obtención del precio referencial, se cuenta con 2 precios; por lo que, el promedio se obtuvo de la suma de lo ofertado y la adjudicación, luego dividido por el recuento del mismo; conforme regla la norma para el presente caso, hecho debidamente justificado y ampliamente ilustrado en el Dictamen UOC N° 122 de fecha 26 de septiembre de 2023 de justificación de locación.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Nos resulta oportuno destacar que el local seleccionado para sede de la Fiscalía Regional de Encarnación y Adjunta de Itapúa, como sede del Ministerio Público, debe ser de fácil acceso tanto para el ciudadano que acuden a las mismas a realizar sus trámites como para los funcionarios que realizan las tareas laborales en ellas, de la búsquedas de posibles locales, las seleccionadas reúnen las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a las dependencias. La ubicación de los locales, se encuentra en una distancia prudencial de la comisaría local y juzgado de la zona; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; la ubicación cuenta con la característica de encontrarse en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; las sedes de las Fiscalías Adjuntas y Zonales preseleccionadas cuentan con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa el pedido inicial de justificación de la Dirección de Centros Regionales, para el inicio del llamado para Alquiler de Inmueble Plurianual para "La Fiscalía Regional de Encarnación y Adjunta de Itapúa".

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, que se detalla a continuación:

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

## Locación de Inmuebles Determinados Plurianual del ID 435.468 - Fiscalía Regional de Encarnación y Adjunta de Itapúa

| N° | Localidad | Locador | Cantidad de meses | Precios Referenciales | | Precios Promedio | Precio Total | Resultante del Análisis de Costos referenciales, en aplicación de la Resolución DNCP N° 1890/20. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Monto Mensual según Carta Oferta | Contrato Anterior MP Año 2020 | | | | |
| 1 | Fiscalia Regional de Encarnación y Adjunta de Itapúa | Pedro Oscar Enrique Fuentes Otazo | 24 | 32.727.000 | 32.727.000 | 32.727.000 | 785.448.000 | 2 precios: 1 presupuesto, 1 adj. Del MP | 2 Fuentes. Excepcionalidad. |

**Metodología aplicada para la elaboración de precios referenciales**

3. Precios adjudicados por la propia convocante, o por otros organismos.

4. Precios de potenciales oferentes.

Excepcionalidad, a falta de reunir con las 3 fuentes requeridas para el análisis de costos referenciales.

**Fuente documental utilizado:**

Carta Oferta

Contrato DCR N° 04/2020

Resolución DNCP N° 1890/20

**Coordinación de Alquileres**

**03/10/2023**

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

También como se podrá visualizar, fue propuesto el precio referencial acorde a los principios de economía, calidad y costo que garanticen al Estado las mejores condiciones, teniendo en cuenta las disposiciones de racionalidad y disciplina presupuestaria.

De igual manera y conforme al análisis expuesto, en la que se verifica que no reúne los requisitos referente a la cantidad de 3 (tres) fuentes de precios referenciales en su conjunto requeridos, ésta Unidad apela a la excepcionalidad que enuncia 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 firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia"*.

Para el estudio de los precios referenciales, se han tenido en cuenta el artículo *4° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"*, en la cual pronuncian *"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 igual dirección y sentido, se trae a colación lo estipulado en el *artículo 15°* de la ley que rige para las contrataciones públicas y que:*"...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, cree oportuno mencionar los artículos 1° de la resolución D.N.C.P N. 1890/20, 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° "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"*.

Ante lo expuesto, ésta Unidad Operativa de Contratación considera que el análisis de los documentos utilizados para la elaboración de la estimación de precios referenciales se encuentra razonable, objetivo y ejecutable en el marco de una contratación con ésta modalidad, por ende, concordando así con las disposiciones legales vigentes emitidas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en su Resolución DNCP N° 1.890/2020.

Es mi informe.

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

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

# CARTA OFERTA

*SEÑOR*
*DIRECTOR DE CENTROS REGIONALES*
*LIC. CARLOS A. ZARZA SILVA*
***PRESENTE***

Me dirijo a Ud. y por su intermedio a donde corresponda, a los efectos de presentar **CARTA OFERTA DE LOCACION,** de un inmueble de mi propiedad / bajo mi administración. El mismo se encuentra ubicado en la casa Nro. 727 de la calle Constitución entre Tte Honorio González e/ Independencia Nacional individualizado con Cta. Cte. Ctral. Nro. 23-0008-12 Finca Nro. 16.042 de la ciudad de Encarnación - Dpto. de Itapúa, a ser usufructuado como Sede de la Fiscalía Regional de Encarnación con una superficie de 650 m $^2$ y una superficie construida de 1415 m $^2$.-.....

El inmueble ofertado no posee ninguna restricción de dominio que afecten los derechos de uso y goce temporal de los mismos, como se acredita con el documento pertinente que se presenta.-.....

El monto requerido por la locación del Inmueble es de Gs. 32.727.000.- (treinta y dos millones, setecientos veinte y siete mil) mensuales que incluye I.V.A., precio que me comprometo a mantener por el plazo de (veinticuatro meses) a partir de la fecha de firma del contrato. El pago de los servicios básicos ANDE, quedan a cargo del Ministerio Público. -.....

Expido la presente carta oferta para lo que hubiere lugar. -.....

Atentamente.

**Pedro Oscar Enrique Fuentes Otazo**
**C.I. Nro. 380.804**

Ministerio Público

# CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DCR Nº 04/2020

Entre el Ministerio Público, con domicilio en el 1er. piso del edificio sede de las Oficinas Administrativas, Financieras y de Apoyo, sito en la calle Chile esquina Jejuí de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada en este acto por el **Econ. Expidio Palacios,** en su carácter de **Director General de Administración y Finanzas,** conforme a la Resolución FGE Nº 3461/2019, de fecha 22 de Julio de 2.019, con **C. I. Nº 845.265,** el**Ing. Luis Carlos Saucedo Cañete,** en su carácter de **Director de Centros Regionales,** con **C. I. Nº 1.125.725**, el **Lic. Oscar Cano**, en su carácter de **Jefe de Departamento de Servicios Regionales** con**C. I. Nº 1.254.781** denominados en adelante: "**EL LOCATARIO**" por una parte, y, por la otra, el Señor **Pedro Enrique Fuentes Otazo**, con **C.I. Nº 380.804** domiciliado en la casa Nº 367 de las calles Yataity Corá c/ 29 de setiembre de la ciudad de Asunción, en su carácter de usufructuario vitalicio y con poder especial denominado en adelante **"EL LOCADOR"**, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"** , el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

## DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) Contrato
b) Pliego de Bases y condiciones y sus Adendas o modificaciones
c) Instrucciones al Oferente (AIO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de contrataciones publicas
d) La oferta del Proveedor
e) La Resolución de Adjudicación.
f) Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;
g) Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC);
h) Fotocopia simple del Certificado de cumplimiento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente;
i) Fotocopia simple del pago de impuestos inmobiliarios del periodo vigente;
j) Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante.
k) Fotocopia simple del Título de propiedad del Inmueble
l) Informe de condiciones de dominio y de gravámenes del inmueble expendido por la DGRP
m) Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 y de integridad conforme al artículo 20, inc. "w", ambos de la Ley Nº 2051/03, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución Nº 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.
n) Declaración Jurada en la que se garantice que ni el oferente ni sus proveedores se encuentran involucrados en prácticas que violen derechos de los menores estipulados en la Constitución Nacional, los Convenios 138 y 182 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Código del Trabajo, Código de la Niñez y la Adolescencia, demás leyes y normativas vigentes en la República del Paraguay, conforme al formato aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Resolución DNCP Nº 677/2010
o) Garantía de Mantenimiento de Oferta.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancias 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 este.

**Pedro Oscar Enrique Fuentes O.**
**EL LOCADOR**

Ing. Agr. Luis Carlos Saucedo
Director de Centros Regionales
Ministerio Público

**Ministerio Público**
**EL LOCATARIO**

D.S.R./D.V.

Ministerio Público

**PRIMERA: EL LOCADOR** da en locación a favor de **EL LOCATARIO** un inmueble de su propiedad, situado en la calle Constitución Nacional N° 727 e/Honorio González e Independencia Nacional de la Ciudad de Encarnación, individualizado como **Finca N° 16.042, Cta. Cte Ctral. N° 23 –008-12**, con una superficie total del terreno de 649,5 m2, que será destinado para Sede de la **Fiscalía Regional de Encarnación y Adjunta de Itapúa – Departamento de Itapúa**, dependiente del Ministerio Público.-

**SEGUNDA:** El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N°: **385.253**.-

**TERCERA:** El presente contrato es el resultado del proceso de locación convocado por **EL LOCATARIO**, según resolución **FGE N° 3474** del 29 de Octubre de 2.020.-

**CUARTA:** El precio de locación se fija en la suma mensual de Guaraníes Treinta y dos millones setecientos veintisiete mil **(G. 32.727.000)** IVA incluido, pagaderos por mes vencido, para los ejercicios fiscales Años 2.020, 2021, 2022 y 2.023.-

El monto total del presente contrato es de Guaraníes: Un mil ciento setenta y ocho millones ciento setenta y dos mil guaraníes (G. 1.178.172.000) IVA incluido. El pago será realizado en la caja de ahorro moneda local **Cuenta de Ahorro N° 0000007000086045 del Banco GNB de EL LOCADOR**.-

El valor de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, es de 10% (diez por ciento) sobre el monto total del contrato. La misma deberá ser presentada por **EL LOCADOR** dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción de este contrato, en virtud al Art. 39 de la Ley 2.051/03 " De contrataciones Públicas", mediante Declaración Jurada o Póliza de Seguro acorde con el Art. 10 de la Resolución DNCP N° 1.494/2018.
La liberación de la Garantía de cumplimiento de contrato tendrá lugar el **02/12/2.023**.-

**QUINTA:** El presente contrato tendrá una vigencia de treinta y seis **(36)** meses a partir del mes de **01/11/2.020** hasta el **31/10/2.023**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art.47 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sujetos a las aprobaciones de los "Presupuestos Generales de la Nación para los ejercicios fiscales años: 2.021, 2.022 y 2.023.-

**SEXTA:** 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 cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.-

**SÉPTIMA: EL LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble, además del consumo de agua potable proveída de la Junta de saneamiento local.-

b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.-

c) Entregar a **EL LOCATARIO** la posesión del inmueble, con vigencia estipulada en la cláusula Quinta (5).-

d) Comunicar a **EL LOCATARIO** acontecimientos que provoquen modificación en los términos pactados en el contrato original, específicamente aquellas que guarden relación con los gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble locado, como así también la condición de dominio del locador.

.....
**Pedro Oscar Enrique Fuentes**
**EL LOCADOR**

.....
**Ministerio Público**
**EL LOCATARIO**

D.S.R./D.V.

Lic. Oscar Fuentes
Jefe de Dpto. Sec.
Dirección de Contrataciones
Ministerio Público

Ing. Agr. Luis Carlos Saucedo
Director de Centros Regionales
Ministerio Público

Ministerio Público

e) Realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable a **EL LOCATARIO**.-

f) En el dia 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 los servicios de: Provisión Energía eléctrica, **(ANDE)**, y por el consumo de linea Telefónica **(COPACO)**, 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 estaran a cargo de **EL LOCATARIO** mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.-

**OCTAVA: El LOCATARIO y EL LOCADOR,** podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de **EL LOCADOR y EL LOCATARIO**, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art.45 de la Ley 2051/03.-

**NOVENA: 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 de **EL LOCADOR**.-

**DECIMA:** En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable a **EL LOCATARIO**, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito a **EL LOCADOR**. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá **EL LOCATARIO** imputar a cuenta del precio de locación. Si **EL LOCADOR**se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, dará derecho **EL LOCATARIO** a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.-

**DECIMA PRIMERA: 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 de **EL LOCADOR**; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de **EL LOCADOR**, sin obligación de la misma 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 mantenimientos necesarios y urgentes de servicios básicos y/o de mobiliario comun de trabajo o similares que introduzca o instale **EL LOCATARIO** en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad de **EL LOCATARIO** y no darán derecho a **EL LOCADOR** para exigir resarcimiento alguno.-

**Pedro Oscar Enrique Fuentes O.**
**EL LOCADOR**

**Ministerio Público**
**EL LOCATARIO**

D.S.R./D.V.

Ing. Agr. Luis Arias Saucedo
Director de Centros Regionales
Ministerio Público

Ministerio Público

**DECIMA SEGUNDA: ELLOCATARIO** 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.-

**DECIMA TERCERA:** 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 el 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.-

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay.-

En prueba de conformidad se suscriben tres (3) ejemplares, de cuatro (4) páginas numeradas y de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 05 días del mes de Noviembre de 2.020.-

**Pedro Oscar Enrique Fuentes O.**
**EL LOCADOR**

**Ministerio Público**
**EL LOCATARIO**

Ing. Agr. Luis Carlos Saucedo
Director de Centros Regionales
Ministerio Público

D.S.R./D.V.