Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º:127/2022

Referencia: ***"Locación de inmuebles determinado Plurianual – Ad Referéndum para las Sedes de Depósitos de Evidencias del Interior del País".***
I.D. N. °: 421.696
Fecha: 29/12/2022

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

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 las locaciones de inmuebles anexada al presente dictamen técnicos y las Justificaciones del llamado.

b. Metodología para la obtención del precio de referencia.

Los costos han 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° 114 de fecha 15 de diciembre de 2022 de las justificaciones de las locaciones.

Teniendo en cuenta que se tratan de **locaciones determinadas**, resulta inviable aplicar la combinación de dos o más opciones, considerando la particularidad de la contratación.

Por lo expuesto precedentemente, para los precios referenciales se utilizó exclusivamente las cotizaciones proveídos por los locadores o Representantes Legales de los Inmuebles individualizados, que se detallan a continuación:

Localidad	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)
Depósito de Evidencia de Curuguaty	Ruth Guillerma Mena Riveros	1270997-2	**Matricula:** S02/7695 **Finca:** 2747/2735 **Cta.Cte.Ctral. N°** 31-0154-07 **Padrón:** 2992/3005	Nanawa e/Curupayty	4.500.000	24(veinti cuatro) meses	108.000.000

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Depósito de Evidencia de Benjamín Aceval	Ema Lys Gamarra de Troche	786161-3	**Finca:** 14.537 **Padrón:** 2337	Ruta Transchaco Km. 42 ½	5.500.000	24(veinti cuatro) meses	132.000.000

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

Lambaré, 22 de septiembre de 2022

CARTA OFERTA

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

Me dirijo a usted en carácter de apoderada del inmbueble a ser usufructuado como Depósito de Evidencias Curuguaty, ubicado sobre las calles Nanawa esq. Curupayty, individualizado como Matricula N°. S02/7695, Cta. Cte. Catastral N°31-0154-07, Finca N° 2747 y Finca N.º 2735, Padrón N° 2.992 y Padrón N.º 3.005, con una superficie total de 2.548 mts² y siendo la superficie alquilada de 2.548, con el objeto de presentar carta de oferta.

Superficie de edificación: 600mts²
Dependencia del inmueble 2 depósitos, con 3 baños
Periodo de contrato: desde 01/01/2023 hasta 31/12/2024 por un monto mensual de Gs. 4.500.000₲. IVA incluido. -

El pago de los servicio basicos, Ande N° de NIS 2025275, a cargo del Ministerio Público, y provisión de agua potable (Junta de Saneamiento de Curuguaty) a cargo de la propietaria N° 632916.

Sin otro en particualr, lo saludo atentamente.

.....
C.I. N°.: 1.270.997
Ruth Mena

Benjamín Aceval 21, de Octubre de 2022

2022

CARTA OFERTA

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

Me dirijo a usted en carácter de propietario del inmueble a ser usufructuado como Depósito de Evidencias Benjamín Aceval, ubicado sobre las calles Ruta Transchaco 42,5 Km, individualizado como Matricula N°. —, Cta. Cte. Catastral N°. —, Finca N° 14537 y Padrón N° 2337, con una superficie total de 1520 m2 y siendo la superficie alquilada de ....., con el objeto de presentar carta de oferta.

Superficie de edificación: 510 m2
Dependencia del inmueble: 8 oficinas, 2 sanitarios 1 Tinglado de 10x15
Periodo de contrato/Renovación: desde 01-01-2023 hasta 31-12-2024, por un monto mensual de Gs. 5500.000 + iva incluido.

El pago de los servicio basicos, Ande N° de NIS 02517202.01 02517332501, telefono (Copaco) N°. —, y provisión de agua potable (Essap) N°. Junta de Saneamiento a cargo propietario, pago de Ande Aceso del Alumbrado Publico

Sin otro en particualr, lo saludo atentamente.

Erna Lys Yamourna Sotrache
C.I. N° 786164

Informe sobre Justificación de la selección del inmueble – Depósito de Evidencias Curuguaty.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Nanawa e/ Curupayty
Ciudad: Curuguaty
Matricula N°: S02/7695 Cta. Cte. Catastral N° 31-0154-07 Superficie de 748 mts2, Finca N° 2.747 Padrón N° 2.992 Superficie 800 mts2. Lote 1 Manzana 10 y Finca N° 2.735 Padrón N° 3.005 superficie 1.000 mts2. Lote 7- Manzana 10
Superficie Total: 2.548 mts2, .

b) Justificación

El Local esta ubicado en una zona que es de fácil acceso por vía vehícular y peatonal, además reúne las condiciones de seguridad y dimensiones, necesario para el normal desempeño. Cabe resaltar que alquilar un depósito en la Ciudad de Curuguaty es indispensable para la custodia y guarda de las distintas evidencias incautadas en la zona, ya sean estos, automóviles, motocicletas u otros tipos de rodados, a los efectos de brindar apoyo a los agentes fiscales a la hora de procesar las causas judiciales.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes cuatro millones quinientos mil (Gs.4.500.000) 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 Curuguaty). El costo total del presente contrato es de guaraníes ciento ochenta millones (Gs.108.000.000) para el plazo de 24 (veinte y cuatro) 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° 124155/124157/124159 de la Municipalidad de Villa Curuguaty, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario año 2022.

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

El oferente, Ruth Guillerma Mena Riveros, con RUC N° 1.270.997-2, 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° 3843166 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

C.P. Clarise Bogarin
Directora Administrativa del G.T.I.
Ministerio Público

Informe sobre Justificación de la selección del inmueble – Depósito de Evidencias de Benjamín Aceval.

a) Individualización del inmueble

Dirección: Ruta Transchaco Km 42½
Ciudad: Benjamín Aceval.
Finca N°: 14.537
Padrón N° 2.337
Superficie Total: 1.520 mts2,

b) Justificación

El Local esta ubicado en una zona que es de fácil acceso por vía vehícular y peatonal, además reúne las condiciones de seguridad y dimensiones, necesario para el normal desempeño. Cabe resaltar que alquilar un depósito en la Ciudad de Benjamín Aceval es indispensable para la custodia y guarda de las distintas evidencias incautadas en la zona, ya sean estos, automóviles, motocicletas u otros tipos de rodados, a los efectos de brindar apoyo a los agentes fiscales a la hora de procesar las causas judiciales.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes cinco millones quinientos mil (Gs.5.500.000) 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 Benjamín Aceval). El costo total del presente contrato es de guaraníes ciento treinta y dos millones (Gs.132.000.000) para el plazo de 24 (veinte y cuatro) 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° 164729 de la Municipalidad de Benjamín Aceval, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario año 2022.

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

El oferente, Ema Lys Gamarra de Troche, con RUC N° 786.161-3, 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° 3843068 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

C.P. Clarise Bogarin
Director Administrativo del G.T.I.
Ministerio Publ