Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Dictamen de precio referencial U.O.C. N.°: 65/2023

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado – Plurianual para Locales nuevos para Sedes de las Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central".***
I.D. N. °: 431.604
Fecha: 31/05/2023

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 Publico

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° 40 de fecha 18 de mayo 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 los propietarios de los Inmuebles, 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)
Fiscalía Zonal de Itauguá	Alcides Concepción Romero Tottil	563084-3	Matrícula: L06/30564 Cta.Cte. tral: 27-0029-14	Caballero Álvarez e/Defensores del Chaco	15.750.000	24 (veinte y cuatro) meses	378.000.000
Fiscalía Zonal de Luque Sede Central	Carmen Rojas González	625173-0	Finca:22668 Cta.Cte. Ctral: 27-0561-01	Claudio Arrúa y Simón Bolivar	28.500.000	24 (veinte y cuatro) meses	684.000.000

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.

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

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

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 10 de mayo de 2023

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquiler de locales nuevos para sedes de las Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central"

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 Zonal de Luque Sede Central	Finca 22668 Cta.Cte.Ctral.N° 27-0561-01	Claudio Arrúa y Simón Bolivar	24	Meses	28.500.000	684.000.000
							Precio total (IVA Incluído)	684.000.000

El precio total de la contratación es de guaraníes seiscientos ochenta y cuatro millones (Gs.684.000.000).-
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: Cármen Rojas González
- Domicilio del oferente: Dr.Juan Domingo Montanaro c/ Avda.Eusebio Ayala - Asunción
- Teléfono del oferente: 021-501704
- Correo electrónico del oferente: alfred991@live.com

Informe de Justificación para inicio de locación de inmueble– Fiscalía Zonal de Luque Sede Central

En referencia al alquiler de la Fiscalía Zonal de Luque Sede Central, inmueble ofrecido por la Sra.Carmen Rojas González, con RUC Nº 625173-0.

- El inmueble está individualizado de la sgte.forma:

Dirección: Claudio Arrúa y Simón Bolivar
Ciudad: Luque
Finca: 22668
Cta.Cte.Ctral: 27-0561-01
Superficie terreno: 392mts2, 28dm2
Superficie edificada: 603 mts2

- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. El local cuenta con los servicios básicos necesarios.
- El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, desde el mes de junio de 2023 hasta el mes de mayo de 2025.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes veintiocho millones quinientos mil (Gs.28.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes seiscientos ochenta y cuatro millones (Gs.684.000.000).

Item	*Meses*	*Monto Mensual*	*Total por año*
Alquiler 2023	7	28.500.000	199.500.000
Alquiler 2024	12	28.500.000	342.000.000
Alquiler 2025	5	28.500.000	142.500.000
	24	**TOTAL**	**684.000.000**

- El costo del arrendamiento se ajusta a la disponibilidad presupuestaria dentro del Objeto de Gasto 250 – Alquileres, 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.

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

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 10 de mayo de 2023

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquiler de locales nuevos para sedes de las Fiscalías Zonales de Itauguá y Luque Sede Central"

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 Zonal de Itauguá	Matrícula L06/30564 Cta.Cte.Ctral.Nº 27-0029-14	Caballero Alvarez esquina Defensores del Chaco	24	Meses	15.750.000	378.000.000
							Precio total (IVA Incluído)	378.000.000

El precio total de la contratación es de guaraníes trescientos setenta y ocho millones (Gs.378.000.000).-
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: Alcides Concepción Romero Tottil
- Domicilio del oferente: Defensores del Chaco N° 9003 y Caballero Alvarez - Itauguá
- Teléfono del oferente: 0294-20265
- Correo electrónico del oferente: fatimeza18@hotmail.com

Informe de Justificación para inicio de locación de inmueble – Fiscalía Zonal de Itauguá

En referencia al alquiler de la Fiscalía Zonal de Itauguá, inmueble ofrecido por el Sr.Alcides Concepción Romero Tottil, con RUC Nº 563084-3.

- El inmueble está individualizado de la sgte.forma:

Dirección: Caballero Alvarez e/Defensores del Chaco
Ciudad: Itauguá
Matrícula: L06/30564
Cta.Cte.Ctral: 27-0029-14
Superficie: 667mts2, 0016cm2
Superficie construída: 447 mts2

- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. El local seleccionado cuenta con los servicios básicos necesarios.
- El alquiler será por el plazo de veinticuatro (24) meses, desde el mes de junio de 2023 hasta el mes de mayo de 2025.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes quince millones setecientos cincuenta mil (Gs.15.750.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes trescientos setenta y ocho millones (Gs.378.000.000).

Item	***Meses***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler 2023	7	15.750.000	110.250.000
Alquiler 2024	12	15.750.000	189.000.000
Alquiler 2025	5	15.750.000	78.750.000
	24	**TOTAL**	**378.000.000**

- El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 250 – Alquileres, 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.

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