Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 102 /2022

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado Plurianual – Ad Referéndum para el Depósito de Evidencias de San Lorenzo II".***
I.D. N. °: 421.373
Fecha: 16/11/2022

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 Benítez 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: carta oferta de locación de inmueble anexada al presente dictamen técnico y la Justificación del llamado.

b. Metodología para la obtención del precio de referencia.

El costo ha sido elaborado conforme a la oferta presentada por el oferente, 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° 101 de fecha 07 de noviembre 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 la Representante Legal de la Empresa Distribuidora Fénix S.A., del Inmueble individualizado, que se detalla 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 Evidencias de San Lorenzo II	Distribuidora Fénix S.A.	80035057-0	27-4715-11 27-4715-02 27-4715-12 27-4715-03	José Cataldi c/Avda. Avelino Martínez(Barrio Barcequillo)	13.000.000	60(sesenta) meses	780.000.000

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

Abg. Fernando Benítez
Director de U.O.C.

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

San Lorenzo, 15 de Septiembre de 2022

CARTA OFERTA

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

Me dirijo a usted en carácter de propietario del imbueble a ser usufructuado como Depósito de Evidencias de **San Lorenzo II**, ubicado sobre la **CALLE JOSE CATALDI CASI AVDA. AVELINO MARTINEZ** del Barrio Barcequillo de la Ciudad de San Lorenzo, individualizada como Manzana II **Lote N°8 Cta. Cte. Catastral N° 24- 4715-02, Lote N° 11 Cta.Cte. Catastral N° 27-4715-12, Lote N°7 Cta. Cte. Catastral N° 27-4715-03 y Lote N° 10 Cta. Cte. Catastral N° 27-4715-11**, con una superficie total de **1505.8 m2** y siendo la superficie alquilada de **1505.8 m2**, con el objeto de presentar carta de oferta.

Superficie total inmueble: 1505.8 m2
Superficie edificada: 913,5 m2
Dependencia del inmueble: DEPOSITO
Periodo de contrato: desde 01 de Enero de 2023 hasta 31 de Diciembre de 2027, por un monto mensual de Gs. 13.000.000.- I.V.A. incluido.

El pago de los servicio basicos, Ande N° de NIS **2625936**, telefono (Copaco) N°: N/A y provisión de agua potable (Essap) N°: N/A, a cargo. **DEL ESTADO FISCALIA GENERAL**

Sin otro en particular, lo saludo atentamente.

.....
NANCY LUCINA GODOY ADORNO
REPRESENTANTE LEGAL
DISTRIBUIDORA FÉNIX S.A.
R.U.C. N°: 80035057-0

Informe sobre Justificación de la selección del inmueble – Depósito de Evidencias de San Lorenzo II.

a) Individualización del inmueble

Dirección: José Cataldi c/ Avda. Avelino Martínez.(Barrio Barcequillo).
Ciudad: San Lorenzo
Matricula: L13/68.443, L13/64.113, L13/64.114 y L13/68.442
Cta.Cte.Ctral: 27-4715-11, 27-4715-02, 27-4715-12 y 27-4715-03
Superficie Total: 1.505 mts2., 8cm2.

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 San Lorenzo 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 trece millones (Gs.13.000.000) 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 San Lorenzo). El costo total del presente contrato es de guaraníes setecientos ochenta millones (Gs.780.000.000) para el plazo de 60 (sesenta) 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° I-79470/71/72 y I-79481 de la Municipalidad de San Lorenzo, correspondiente al pago del impuesto inmobiliario del año 2022.-

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

El oferente, Empresa Distribuidora Fénix S.A., con RUC N° 80035057-0, representada por la Sra. Nancy Lucina Godoy Adorno, con C.I. N° 1.291.137, 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° 3725268 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