Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 66 /2023

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado plurianual para Sede de la Fiscalía Regional de Paraguarí".***
I.D. N. °: 431.638
Fecha: 14/06/2023

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 la referida resolución que reza: *"Responsabilidad de las Convocantes «...Las Convocantes son exclusivamente responsables del establecimiento de Precios de Referencia razonables tendientes a lograr*

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

*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 las Justificaciones 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 Nº 43 de fecha 30 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 proveída por el propietario del inmueble, que se detalla a continuación:

Localidad/ Dependencia	Locador/a	RUC Nº	Finca y/o Matricula Nº/ Cta. Cte. Catastral y/o Padrón Nº	Dirección del Inmueble	Monto Mensual IVA incluido (Guaraníes)	Tiempo de Vigencia (Meses)	Monto Total (Guaraníes)
Fiscalía Regional de Paraguarí	Víctor Manuel Benítez Camarasa	1434895-0	Matrícula: J01/2087 Cta. Cte. Ctral: 25-0120-02	Tujutí esq. Humaitá	12.000.000	24(veinticuatro) meses	288.000.000

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

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

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. El mismo se encuentra ubicado en las calles Tuyutí esquina Humaitá. Barrio Nacional, individualizado con Cta. Cte. Ctral. Nro: 25-0120-02 matricula Nro: JO1/2087 de la ciudad de Paraguarí - Dpto. de Paraguarí, a ser usufructuado como Sede de la Fiscalia Regional.

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, y cuentan con las sgtes. características: La propiedad esta ubicada estratégicamente en la ciudad de Paraguarí, a escasos 100 metros del Palacio de Justicia, La edificación tiene un total de 18 oficinas de 3.4 x 7 mts., cada uno con baño privado y ventiladores, buena iluminación natural y artificial. Los mismos distribuidos en Planta Baja y en Planta Alta (400 m2 de construcción respectivamente), también cuenta con un amplio salón de recepción y sala de espera con dos baños sexados en áreas comunes.

El monto requerido por la locación del inmueble es de Gs. 12,000,000.- (Doce millones de guaranies) mensuales que incluye I.V.A., precio que me comprometo a mantener por el plazo de 24 (veinticuatro meses) a partir de la fecha de firma del contrato. El pago de los servicios básicos ANDE, COPACO y ESSAP quedan a cargo del Ministerio Público.

Expido la presente carta oferta para lo que hubiere lugar a los 27 días del mes de abril del 2.023.

Atentamente.

Víctor Benítez
C.I. Nro. 1,434,895

Informe sobre justificación de la selección del inmueble – Regional de Paraguarí

a) Individualización del inmueble

Dirección: Tujutí y Humaitá.- Barrio Nacional.
Ciudad: Paraguarí.
Matrícula Nº: JO1/2087
Cta. Cte. Ctral Nº: 25-0120-02
Superficie:1000 mts.2
Propietario: Víctor Benítez.

b) Justificación

El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio mínimo necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios. Los requisitos mínimos buscados y que la oferta cumple son: infraestructura en buenas condiciones, cantidad y tamaño de oficinas, estacionamiento, ubicación, accesibilidad para los funcionarios y para el público en general, precio razonable. Asimismo, cuenta con las siguientes dependencias:
Las oficinas están distribuidas de la siguiente manera:

Planta Baja:

- **Recepción:** 1 (un) salón grande (Dividido con mamparas en donde se encuentran 2(dos) oficinas de Denucias Penales y 1(una) oficina de Talento Humano).
- **Atención a Víctimas:** 3 oficinas de las cuales dos tienen baño privado, y una de las tres fue creada mediante división con mamparas en la sala de espera.
- **Unidad Nº I:** 2 (dos) seretarias con 1(un) despacho Fiscal los tres con baños privados.
- **Unidad Nº II:** 2 (dos) seretarias con 1(un) despacho Fiscal los tres con baños privados.
- 2 (dos) Baños sexados para todo público.

Planta Alta.

- **Unidad Civil:**1(Una) Secretaria y 1 (Un) despacho Fiscal, ambos con baños privados.
- **Unidad Nº III:** 2 (dos) seretarias y 1(un) despacho Fiscal, los tres con baños privados.
- **Adjunta:** 2 (dos) seretarias y 1(un) despacho Fiscal, los tres con baños privados.
- **Administración:** 2(dos) Oficinas con baños privados.
- **Medicina Legal:** Una oficina creada en el pasillo con mamparas.

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes 12.000.000. (Guaraníes doce millones) 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 Paraguarí). El costo total del presente contrato es de Gs. 288.000.000.(Guaraníes doscientos ochenta y ocho millones) para el plazo de 24 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.

Abg. Marco Antonio Alcaraz
Fiscal Adjunto
Ministerio Público

Lic. Sixto David Estigarribia
Administrador Regional de Paraguarí
Ministerio Público

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° 0045317 de la Municipalidad de Paraguarí, correspondiente al pago del Impuesto Inmobiliario del año 2023.

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

El oferente, Sr Víctor Benitez, con RUC N° 1434895-0 firma 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, además presenta la Constancia N° 4388566 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

Fiscal Adjunto

Abg. Marco Antonio Alcaraz
Fiscal Adjunto
Ministerio Público

Administrador/a

Lic. Sixto David Esticarribia
Administrador Regional de Paraguarí
Ministerio Público