Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 131/2022

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado Plurianual – Ad Referéndum para Depósito de Evidencias de Villarrica".***
I.D. N. °: 421.434
Fecha: 30/12/2022

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Abg. Fernando Alberto Benitez 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 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° 122 de fecha 27 de diciembre 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 Empresa C.L.S. Sociedad Anonima 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 Villarrica	C.L.S. Sociedad Anónima	80052943-0	**Finca:** 2640 **Cta.Cte.Ctral:** 20-0193-01	Don Bosco e/Mómpox y Alberdi	5.500.000	24(veinticuatro) 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.

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

Es mi informe.

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

CARTA OFERTA

Villarrica, 26 de octubre de 2022

Señora:
C.P. Clarise Raquel Bogarín.
Directora Administrativa del Gabinete Técnico de Investigación- Ministerio Público.
Calle Chile e/ Jejuí, Bloque Nro. 08- Segundo Piso- Asunción.

C.P.N. CESAR LUIS SOSA FARIÑA, En representación de **CLS S.A. con RUC 80052943-0**, se dirige a usted, en relación al inmueble situado en la ciudad de Villarrica, a fin de ofrecer la carta oferta para el Alquiler del mismo cuyos datos se mencionan a continuación:

- INMUEBLE ubicado en la ciudad de Villarrica con Cta. Cte. Nro. 20-0193-01. Finca Nro. 2.640. ----------
- MONTO MENSUAL DEL ALQUILER: 5.500.000 (Cinco millones quinientos mil) IVA incluido. -
- DIRECCIÓN EXACTA DEL INMUEBLE: Don Bosco e/ Mómpox y Alberdi. ----------
- Nro. De Finca, Cta. Cte. Catastral padrón: FINCA NRO. 2.640.- CTA. CTE. NRO.: 20-0193-01.-**SUPERFICIE**: 4073 Mts2. 0433 Cmts2 (Cuatro mil setenta y tres metros cuadrados con cuatrocientos treinta y tres centímetros cuadrados). ----------

  02.-**SUPERFICIE ALQUILADA:** 1856 Mts2. 056 Cmts2. (Mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros cuadrados). ----------

  03.- **SUPERFICIE EDIFICADA:** 422,688 Mts2. ----------

  04.- **DEPENDENCIA DEL INMUEBLE:** 01 Tinglado (14,8 x 28,56), 01 Oficina, 01 Deposito y 01 Sanitario. ----------
- PERIODO DE CONTRATO: 01/01/2023 al 31/12/2024. ----------
- CONDICIÓN DE PAGO DE SERVICIOS BASICOS: ANDE con NIS N° 25005251, línea telefónica COPACO N° 0541-41774, servicio de agua potable con Cta. Cte. N° 20.0178.04.0011, estarán a cargo del Locatario (MINISTERIO PÚBLICO) y los documentos Serán proveídos por el encargado de dicho Depósito. ----------

ATENTAMENTE.

C.L.S. Sociedad Anonima
Villarrica - Paraguay

CESAR LUIS SOSA FARIÑA	CESAR LUIS SOSA AGUILAR
PRESIDENTE DE DIRECTORIO C.L.S. S.A.	DIRECTOR TITULAR C.L.S. S.A.

Informe sobre Justificación de la selección del inmueble – Depósito de Evidencias de Villarrica

a) Individualización del inmueble

Dirección: Don Bosco e/ Mómpox y Alberdi
Ciudad: Villarrica.
Finca N°: 2640
Cta.Cte.Ctral: 20-0193-01
Superficie Total: 4073 mts2., 0433 cmt2.
Superficie Alquilada: 1.856 mts2, 056 cmt2.

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 Villarrica 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 Villarrica). El costo total del presente contrato es de guaraníes ciento treinta y dos millones (Gs.132.000.000) para el plazo de 24 (viente 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° 174072, de la Municipalidad de Villarrica, 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 C.L.S. Sociedad Anónima, con RUC N° 80052943-0, representado por los Sres. Cesar Luis Sosa Aguilar con C.I. N° 455.241 y César Luis Sosa Fariña con C.I. N° 3.038.369, presenta 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° 3843235 y 3843253 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

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