Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 73 /2023

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado – Plurianual para el alquiler de Locales nuevos para Sedes de la Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana; Unidad Especializada en Delitos Ambientales y Fiscalía Zonal de San Antonio".***
I.D. N. °: 432.727
Fecha: 30/06/2023

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*

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

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 locación de inmuebles anexada al presente dictamen técnico 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° 61 de fecha 22 de junio 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)**
Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana	Lucia Concepción Oses de De Gásperi	531603-0	**Finca:** 1675/9687 **Cta. Cte. Ctral N°:** 10-0275-03 10-0275-25	Alejo García N° 1375 e/Mayor Martínez y Cptan. Gwynn	7.900.000	12 (Doce) meses	94.800.000
Unidad Especializada en Delitos Ambientales	Ricardo Antonio Javier Careaga Boggino	369125-0	**Finca:** 11.879 **Cta. Cte. Ctral N°:** 10-0457-09	O'Leary N° 870 casi Humaitá	35.000.000	12 (Doce) meses	420.000.000

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

Fiscalía Zonal de San Antonio	Luis Vicente Pereira Espinoza	661428-0	**Finca:** 1132 **Cta. Cte. Ctral N°:** 27-0058-04	Avda. San Antonio e/Calle Primera y Rio Yhaguy	16.500.000	12 (Doce) meses	198.000.000

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.

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 09 de junio de 2023

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquiler de locales nuevo para sedes de la Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana, Unidad especializada en Delitos Ambientales y Fiscalía Zonal de San Antonio"

Me dirijo a ustedes en el procedimiento de locación de inmuebles determinado 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- He examinado y no hallo objeción alguna a las condiciones de este procedimiento de locación de inmueble, incluyendo las adendas y aclaraciones emitidas.
6- 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)
1	80131502-001	Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana	1675 9687	Alejo García Nº 1375 entre Mayor Martínez y Capitán Gwynn	12	Meses	7.900.000	94.800.000
							Precio total (IVA Incluído)	94.800.000

El precio total de la contratación es de guaraníes noventa y cuatro millones ochocientos mil (Gs.94.800.000).-

7- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante desde la fecha de apertura de ofertas. Esta oferta me obligará y podrá ser aceptada en cualquier momento antes de la expiración de dicho período.

Oferente

8-Garantizo que si no cumplo con esta obligación de mantener la oferta durante el plazo de validez y la retiro antes de este plazo abonaré a la convocante una multa equivalente al 5% del monto total de la oferta.
9- 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.
10- 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 N°2051/03 de Contrataciones Públicas, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente al oferente.

Oferente

Datos del oferente

- Nombre: Lucía Concepción Oses de De Gásperi
- Domicilio del oferente: 18 de Julio N° 2623
- Teléfono del oferente: 021-531603
- Correo electrónico del oferente: luciadg58@hotmail.com

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana.

En referencia al alquiler del local para la Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana, ofrecido por la Señora Lucía Oses de De Gásperi, con RUC Nº 531603-0.

- El local está identificado de la sgte.forma:
  Dirección: Alejo García Nº1375 entre Mayor Martínez y Capitán Gwynn
  Ciudad: Asunción
  Distrito: La Encarnación
  Lote Nº8 de la manzana 58
  Superficie: 210 mts2
  Finca Nº 1.675
  Cta.Cte.Ctral.Nº 10-0275-03
  Distrito: La Encarnación
  Lote Nº9 de la manzana 58
  Superficie: 210 mts2
  Finca Nº 9.687
  Cta.Cte.Ctral.Nº 10-0275-25

- Está ubicado cerca del Estadio de los Defensores del Chaco y la sede de la APF, lugar principal de trabajo para esta Unidad Especializada. Además es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal por la avenida C.A.López.
- El alquiler será por el plazo inicial de doce (12) meses, es decir, desde el mes de julio de 2023 hasta el mes de junio de 2024.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes siete millones novecientos mil (Gs.7.900.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes noventa y cuatro millones ochocientos mil (Gs.237.000.000).

Item	*Cantidad*	*Monto*	*Total*
Alquiler 2023	6	7.900.000	47.400.000
Alquiler 2024	6	7.900.000	47.400.000
		TOTAL	94.800.000

- 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.

Ing. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 09 de junio de 2023

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquiler de locales nuevo para sedes de la Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana, Unidad especializada en Delitos Ambientales y Fiscalía Zonal de San Antonio"

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:

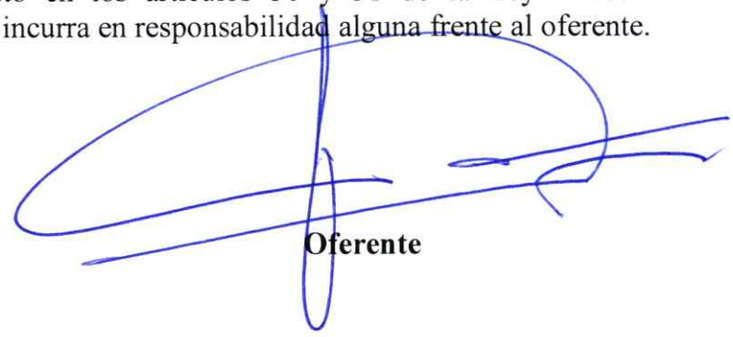
1- No me encuentro comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley Nº 2051/03.
2- Me abstengo, por mi mismo o a través de interpósitas personas, de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante alteren el resultado 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- He examinado y no hallo objeción alguna a las condiciones de este procedimiento de locación de inmueble, incluyendo las adendas y aclaraciones emitidas.
6- 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)
1	80131502-001	Unidad Especializada en Delitos Ambientales	11.879 Cta.Cte.Ctral.N° 10-0457-09	O´Leary N° 870 casi Humaitá	12	Meses	35.000.000	420.000.000
							Precio total (IVA Incluído)	420.000.000

El precio total de la contratación es de guaraníes cuatrocientos veinte millones (Gs.420.000.000).-
7- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante desde la fecha de apertura de ofertas. Esta oferta me obligará y podrá ser aceptada en cualquier momento antes de la expiración de dicho período.

Oferente

8-Garantizo que si no cumplo con esta obligación de mantener la oferta durante el plazo de validez y la retiro antes de este plazo abonaré a la convocante una multa equivalente al 5% del monto total de la oferta.
9- 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.
10- 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: Ricardo Antonio Javier Careaga Boggino
- Domicilio del oferente: Milano Nº 626, Asunción
- Teléfono del oferente: 021-425184
- Correo electrónico del oferente: ricarbo_1950@hotmail.com

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Unidad Especializada en Delitos Ambientales

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Especializada en Delitos Ambientales, propiedad del Sr.Ricardo Careaga Boggino, con RUC N°369125-0.

- El local está identificado de la sgte.forma:
  Dirección: O'Leary N°870 casi Humaitá
  Ciudad: Asunción
  Distrito: La Encarnación
  Superficie: 270mts2
  Finca N° 11.879
  Cta.Cte.Ctral.N° 10-0457-09

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal, y está ubicado en las cercanías de la Sede Central del Ministerio Público.
- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios.
- El alquiler será por el plazo inicial de doce (12) meses, es decir, desde el mes de julio de 2023 hasta el mes de junio de 2024.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes treinta y cinco millones (Gs.35.000.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes cuatrocientos veinte millones (Gs.420.000.000).

Item	*Cantidad*	*Monto*	*Total*
Alquiler 2023	6	35.000.000	210.000.000
Alquiler 2024	6	35.000.000	210.000.000
		TOTAL	420.000.000

- 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 N° 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 N°2051/03 "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, 09 de junio de 2023

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquiler de locales nuevo para sedes de la Unidad Especializada en Convivencia Ciudadana, Unidad especializada en Delitos Ambientales y Fiscalía Zonal de San Antonio"

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- He examinado y no hallo objeción alguna a las condiciones de este procedimiento de locación de inmueble, incluyendo las adendas y aclaraciones emitidas.
6- 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)
1	80131502-001	Fiscalía Zonal de San Antonio	1132 Cta.Cte.Ctral.N° 27-0058-04	Avda.San Antonio entre Calle Primera y Río Yhaguy	12	Meses	16.500.000	198.000.000
							Precio total (IVA Incluído)	198.000.000

El precio total de la contratación es de guaraníes ciento noventa y ocho millones (Gs.198.000.000).-

7- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante desde la fecha de apertura de ofertas. Esta oferta me obligará y podrá ser aceptada en cualquier momento antes de la expiración de dicho período.

Oferente

8-Garantizo que si no cumplo con esta obligación de mantener la oferta durante el plazo de validez y la retiro antes de este plazo abonaré a la convocante una multa equivalente al 5% del monto total de la oferta.
9- 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.
10- 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: Luis Vicente Pereira Espinoza
- Domicilio del oferente: Mcal.Estigarribia Nº121 esquina calle 2, San Antonio
- Teléfono del oferente: 0981-416163
- Correo electrónico del oferente: lupeco@gmail.com

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Zonal de San Antonio.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Zonal de San Antonio, inmueble propiedad del Sr.Luis Vicente Pereira Espinoza, con RUC Nº 661428-0

- El local está individualizado de la sgte.forma:
  Dirección: Avda.San Antonio entre Calle Primera y Río Yhaguy
  Ciudad: San Antonio.
  Fracción Nº 28
  Finca Nº 1132
  Cta.Cte.Ctral.Nº 27-0058-04
  Superficie: 799 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal.
- En la zona no existen otros inmuebles disponibles que cuenten con el espacio necesario para el normal desenvolvimiento de los funcionarios.
- El alquiler será por el plazo inicial de doce (12) meses, es decir, desde el mes de julio de 2023 hasta el mes de junio de 2024.
- El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes dieciséis millones quinientos mil (Gs.16.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble. El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes ciento noventa y ocho millones (Gs.198.000.000).

Item	*Cantidad*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler 2023	6	16.500.000	99.000.000
Alquiler 2024	6	16.500.000	99.000.000
		TOTAL	**198.000.000**

- 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