Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 80 /2020

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado Plurianual" Alquiler nuevo para sede de la Fiscalía Barrial Nº 8.***
I.D. N. °: 384.903
Fecha: 11/11/2020

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 de los antecedentes 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*

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

*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.

Los documentos respaldatorios: 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 40, de fecha 29 de octubre de justificación de locación.

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 Alberto Benítez Irala
Director Interino
Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio Público

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

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Barrial N°8.

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Barrial N°8, inmueble ofrecido por Juan Carlos Espínola Ferroni con RUC N° 353298-4.

- El local está individualizado de la sgte.forma:

Dirección: Nuestra Señora del Carmen N°435 entre Dr.Escobar y Soldado Desconocido.
Ciudad: Asunción
Distrito: Santísima Trinidad
Finca N° 3.330
Cta.Cte.Ctral.N° 15-300-07
Superficie del terreno: 450 mts2
Superficie edificada: 381.40 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es una vivienda de tres niveles, y cuenta con el espacio necesario para que los funcionarios asignados al Ministerio Público puedan utilizarlo para sus tareas diarias.
- 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 de veinticuatro (24) meses, es decir, desde el 1 de diciembre de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2022.
- El costo de arrendamiento mensual para el período de arrendamiento es de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) mensuales IVA incluído más una garantía de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble . El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes doscientos treinta y siete millones quinientos mil (Gs.237.500.000).

Item	*Cantidad*	*Monto Mensual*	*Total*
Alquiler	24	9.500.000	228.000.000
Garantía de alquiler	1	9.500.000	9.500.000
		TOTAL	237.500.000

- 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 Art.7° de la Resolución DNCP N°1494/18, que establece el período máximo de tres 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 iniciar el procedimiento de contratación del alquiler del inmueble mencionado, amparada en lo establecido en la Ley N°2051/03 "De Contrataciones Públicas" y sus decretos reglamentarios.

Lic. Angel Fernández
Coord. de Licitaciones y Suministros
Ministerio Público

Sumá
Negocios Inmobiliarios

Asunción, 22 de octubre de 2020.-

SEÑORES
MINISTERIO PUBLICO – FISCALIA GENERAL DEL ESTADO
PRESENTE

REF: ALQUILER DE INMUEBLE

Yo, JUAN ALBERTO DRAGOTTO SOSA, Gerente Comercial de Sumá Negocios Inmobiliaros, tengo el agrado de dirigirme a Ustedes, a fin de ofertarles el inmueble ubicado en Nuestra Señora de la Asunción 435 entre Doctor Escobar y Soldado Desconocido, del Barrio Manorá, de la ciudad de Asunción, individualizado con la Cuenta Corriente Catastral 15-0300-07-000, en nuestro carácter de administradores a nombre del propietario Juan Carlos Espinola Ferroni.

Detallo la propuesta a continuación:

- Monto del alquiler mensual Gs. 9.500.000 (Guaraníes nueve millones quinientos mil).
- Garantía Gs. 9.500.000 (Guaraníes nueve millones quinientos mil).
- Contrato con vigencia por 2 (dos) años, a partir del 1 de diciembre.
- Mantenimiento de piscina a cargo del propietario.

Aguardando una respuesta favorable, me despido con un cordial saludo.

Atentamente.

JUAN ALBERTO DRAGOTTO SOSA
GERENTE COMERCIAL

Avda. Aviadores del Chaco
pdll World Trade Center
Torre 3 Piso 11 Oficina A
021 2284 259 / 0981 737 332
hola@sumando.com.py

www.sumando.com.py