Dictamen de precio referencial U.O.C. N.°:104 /2023

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado – Plurianual para Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú".***
I.D. N. °: 434.046
Fecha: 21/08/2023

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

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Lic. Nidia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
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.

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° 87 de fecha 07 de agosto de 2023 de justificación de locación.

Nos resulta oportuno destacar que el local seleccionado para sede de la Fiscalía Zonal del Ministerio Público, debe ser de fácil acceso tanto para el ciudadano que acuden a las mismas a realizar sus trámites como para los funcionarios que realizan las tareas laborales en ellas, de la búsquedas de posibles locales, las seleccionadas reúnen las características necesarias como cantidad de habitaciones y oficinas, suficientes para albergar con comodidad a las dependencias. La ubicación de los locales, se encuentra en una distancia prudencial de la comisaría local y juzgado de la zona; hecho este que permitirá acudir con rapidez y economía en el desplazamiento hasta el sitio; la ubicación cuenta con la característica de encontrarse en el centro de la ciudad, accesible a los lugareños a través del transporte público; las sedes de las Fiscalías Adjuntas y Zonales preseleccionadas cuentan con los servicios básicos indispensables para la labor del Ministerio Público (luz, agua, teléfono), según se observa el informe de justificación de la Dirección de Centros Regionales, para el inicio del llamado para Alquiler de Inmueble Plurianual para "Sede de la Fiscalía Zonal de Caaguazú" con ID N° 434.046.

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 el Sr. José Luis Unger Garcete, apoderado de la empresa Monetare S.A. propietario del Inmueble, que se detalla a continuación:

Fiscalía Zonal de Caaguazú:

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes 16.500.000. (Guaraníes diez y seis millones quinientos mil) 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 Caaguazú). El costo total del presente contrato es de Gs. 396.000.000 (Guaraníes trescientos noventa y seis 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.

El alquiler será por el plazo de 24 (veinticuatro) meses.

Como no se trata de una intermediación inmobiliaria, no está prevista ninguna comisión en el precio mensual. Tampoco está contemplado el pago de expensas.

Locador/a	RUC Nº	Dirección del Inmueble	Monto Mensual IVA incluido (Guaraníes)	Tiempo de Vigencia (Meses)	Monto Total (Guaraníes)
José Luis Unger Garcete	3564686-1	Bernardino Caballero y Avda. San Lorenzo	16.500.000	24 (veinticuatro) meses	396.000.000

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

85

Caaguazú, 22 de mayo del 2.023

Señor

Lic. Carlos Zarza, director

Dirección de Centros Regionales

Jose Luis Unger Garcete, con C.I N° 3.564.686, por la presente pongo a vuestra consideración la carta oferta para el usufructo del inmueble bajo mi administración, el mismo esta ubicado en el edificio de las calles Bernardino Caballero y la Avenida San Lorenzo , centro de la ciudad de Caaguazú, fácil acceso para los lugareños.

Cabe aclarar que serán realizadas las intervenciones de obras civiles según lo requerido para las oficinas del ministerio publico.

El precio solicitado es de Gs. 16.500.000 (Guaraníes Diez y seis millones quinientos mil)

La vigencia de la oferta seria desde el 1 de julio del 2.023 hasta el 1 de septiembre del 2.025.

Una vez aceptada la oferta estarían ingresando los profesionales correspondiente para hacer las adaptaciones solicitadas.

Esperando contar con una respuesta favorable y quedando a su entera disposición y orden, me despido de Usted muy atentamente.

Jose Luis Unger Garcete

C.I N° 3.564.686

Administrador

Informe sobre justificación de la selección del inmueble – Fiscalía Zonal de Caaguazú

a) Individualización del inmueble

Dirección: Calles Avda. Gral. Bernardino Caballero y Avda. San Lorenzo
Ciudad: Caaguazú
Finca: 575
Cta. Cte. Ctral Nº: 21-0064-01
Superficie del Terreno: 562 mts.2
Superficie Edificada: 1.261,25 mts. 2
Propietario: José Luis Unger Garcete

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:
(01) Recepción
(01) Sala de Guardia
(01) Oficina de Talento Humano
(01) Despacho Mesa de Entrada y Denuncias
(02) Secretaria Mesa de Entrada y Denuncias
(01) Área de Choferes
(01) Oficina de Asistencia a Victimas
(02) Secretaria de Asistencia a Victimas
(01) Despacho Medicina Forense
(02) Secretaria Medicina Forense
(07) Despacho del Agente Fiscal
(10) Secretaria de la Unidad Penal
(02) Secretaria de la Unidad Especializada Niñez y Adolescencia
(02) Secretaria de la Unidad Civil
(01) Administración
(01) Administración - Deposito de Insumos
(01) Despacho de la Fiscalía Adjunta
(01) Sala de Reuniones de la Fiscalía Adjunta
(01) Secretaria Fiscalía Adjunta
(02) Oficina de Mediación
(03) Sala de Resguardo
(13) Sanitarios

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes diez y seis millones quinientos mil (Gs. 16.500.000.-) 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 Caaguazú). El costo total del presente contrato es de Gs. 396.000.000.- (Guaraníes: Trescientos noventa y seis 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.

Ministerio Público
República del Paraguay
Administración Regional
Departamento V - Caaguazú

Lic. Angel Collante
Administrador Regional
Departamento V - Caaguazú

Gilda Villalba Tottil
Fiscal Adjunta