Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 133/2022

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado – Plurianual - Ad Referéndum para Alquiler nuevo para Fiscalía Sede V – Unidad de Delitos Intelectuales".***
I.D. N. °: 422.602
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 Benítez 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 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 UOC N° 121 de fecha 26 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 Hadar Centauri S.A., empresa propietaria del Inmueble, que se detalla a continuación:

Localidad/ Dependencia	**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)**
Fiscalía Sede V – Unidad de Delitos Intelectuales	Hadar Centauri S.A.	80022027-7	**Matricula:** 15122 **Cta.Cte.Ctral.** 10-503-18	Ayolas N° 1313 casi Lugano	9.500.000	36 (treinta y seis) meses	342.000.000

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.

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

Mary Lyon Nº 167 – 001209 Asunción – Paraguay – Tel. 208464

Hadar Centauri S.A.

Formulario de carta/oferta.
Procedimiento de Locación de Inmuebles

Asunción, 22 de diciembre de 2022

Señores:
Ministerio Público
Unidad Operativa de Contratación
Presente

Contratación de Locación de Inmuebles para "Alquiler de local para Fiscalía Sede V – Unidad de Delitos Intelectuales.

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 nos encontramos comprendidos en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley Nº 2051/03.
2- Nos abstenemos, por nosotros mismos 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 nos otorguen condiciones más ventajosas en la contratación del inmueble.
3- Que contamos 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- 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)
01	80131502-001	Fiscalía Sede V – Delitos Intelectuales	Matrícula 15122 Cta.Cte.Ctral. N° 10-503-18	Ayolas 1313 casi Lugano, Asunción	36	Meses	9.500.000	342.000.000
							Precio total (IVA Incluído)	342.000.000

El precio total de la contratación es de guaraníes trescientos cuarenta y dos míllones (Gs.342.000.000).-
6- Mi oferta se mantendrá vigente por el plazo requerido por la convocante.

HADAR CENTAURI S.A.
RUC: 80022027-7
Oferente

Mary Lyon Nº 167 – 001209 Asunción – Paraguay – Tel. 208464

Hadar Centauri S.A.

7- 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.

8- 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.

HADAR CENTAURI S.A.
RUC: 80022027-7

Oferente

Datos del oferente

- Nombre: Hadar Centauri S.A.
- Domicilio del oferente: Mary Lions 167 - As.
- Teléfono del oferente: 021-208-464
- Correo electrónico del oferente: jrepe@gmail.com

Informe de Justificación para inicio de Locación de Inmueble – Fiscalía Sede V
Unidad de Delitos Intelectuales

En referencia al alquiler del local para la Fiscalía Sede V – Unidad de Delitos Intelectuales, inmueble propiedad de la Firma Hadar Centauri S.A., con RUC 80022027-7.

- El local está individualizado de la sgte.forma:
  Dirección: Ayolas N°1313 casi Lugano
  Ciudad: Asunción
  Distrito: La Encarnación
  Matrícula N° 15.122
  Cta.Cte.Ctral.N° 10-503-18
  Superficie: 202,50 mts2
  Superficie construída: 405 mts2

- El local es de fácil acceso por vía vehicular y peatonal. El mismo es un edificio 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 treinta y seis meses (36) meses, desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025.
- El costo de arrendamiento mensual para el período de arrendamiento es de guaraníes nueve millones quinientos mil (Gs.9.500.000) mensuales IVA y corresponde para el tipo de construcción y tamaño del inmueble . El costo total para el período de arrendamiento será de guaraníes trescientos cuarenta y dos millones (Gs.342.000.000).

Item	***Cantidad***	***Monto Mensual***	***Total***
Alquiler	Meses - 36	9.500.000	342.000.000
		TOTAL	**342.000.000**

- El costo total se ajusta a la disponibilidad presupuestaria, dentro del Objeto de Gasto 251 – Alquiler de Edificios y Locales, 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.
- Razonabilidad del canon a ser abonado: El precio pactado está acorde a inmuebles del tamaño ofrecido. En la zona deseada no existen otros inmuebles con características similares al ofertado, con relación a espacio, funcionalidad y estacionamiento con los cuales comparar el precio del inmueble.

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