Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 130/2022

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado plurianual – Ad referéndum para Sede de la Fiscalía Zonal de Quiindy".***
I.D. N.°: 422.119.
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

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 dictamen técnico y la Justificación del llamado.

b. Metodología para la obtención del precio de referencia.

Fueron recepcionadas 3 (tres) Carta Oferta, posteriormente analizadas y por principio de Costo-Beneficio fue seleccionado la propiedad del Señor Víctor Manuel Méreles Gavilán. El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes doces millones (Gs. 12.000.000) el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada, el cual refleja la razonabilidad con respecto a los costos del mercado, conforme regla la norma para el presente caso, hecho debidamente justificado y ampliamente ilustrado en el dictamen UOC N° 118 de fecha 22 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 el Señor Víctor Manuel Méreles Gavilán, propietario del inmueble, que se detalla a continuación:

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

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

Localidad	Locador/a	RUC Nº	Finca y/o Matricula Nº/ Cta. Cte. Catastral y/o Padrón Nº	Dirección del Inmueble	Monto Mensual IVA incluido (Guaraníes)	Tiempo de Vigencia (Meses)	Monto Total (Guaraníes)
Fiscalía Zonal de Quiindy	Víctor Manuel Méreles Gavilán	3680656-0	880/4525 25-0039-01 25-0039-11	Tte. Recalde c/Bernardino Caballero	12.000.000	24(veinticuatro) meses	288.000.000
				Garantía Gs.	12.000.000	1(Uno)	12.000.000
Monto Total Gs.							**300.000.000**

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

Informe sobre Justificación de la selección del Inmueble – Fiscalía Zonal de Quiindy

a) Individualización del inmueble

Dirección: Tte. Recalde c/ Gral. Bernardino Caballero.-

Ciudad: Quiindy.-

Finca: 880

BLOQUE (A)

Cta. Cte. Ctral N°: 25-0039-01

Finca: 4525

BLOQUE (B)

Cta. Cte. Ctral N°: 25-0039-11

Superficie: 1.164 mts.2

b) Justificación

El inmueble es el único ofertado en la zona que cuenta con el espacio 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) Mesa de Entrada – Oficina de Denuncias Penales
(01) Despacho de la Agente Fiscal Unidad Penal N° I
(02) Secretaria de la Unidad Penal N° I
(01) Secretaria de la Unidad Especializada de Lucha contra el Abigeato.
(01) Despacho de la Agente Fiscal Unidad Penal N° II
(02) Secretaria de la Unidad Penal N° II
(01) Administración
(01) Talentos Humanos
(01) Documentología
(04) Sanitarios total

Abg. Roberto Zacarías
Fiscal Adjunto
Ministerio Público

Lic. Sixto David Estigarribia
Administrador Regional de Paraguarí
Ministerio Público

c) Análisis del valor del canon

El costo de arrendamiento mensual más conveniente obtenido es de **Gs. 12.000.000. (Guaraníes doce millones)** el cual resulta razonable para el tipo de construcción, tamaño del inmueble y uso que se le dará al mismo en la zona deseada de la Ciudad de Quiindy. El costo total del presente contrato es de **Gs. 288.000.000 (Guaraníes doscientos ochenta y ocho millones)** para el plazo de **24 meses** más 1 (una) garantía de 12.000.000 (Guaraníes doce millones). 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° 0222975 y 0222978 de la Municipalidad de Quiindy, correspondiente al pago del Impuesto Inmobiliario del año 2022.

f) Justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado

El oferente, Sr. Víctor Manuel Mereles Gavilán, con RUC N° 3.680.656-0 firma 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, además presenta la Constancia N° 3.492.242 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

Lic. Sixto David Estigarribia
Administrador Regional de Paraguari
Ministerio Público

Fiscal Adjunto

Administrador/a

Abg. Roberto Zacarías
Fiscal Adjunto
Ministerio Público

SEÑORES

MINISTERIO PÚBLICO

PRESENTE

Por medio del presente me dirijo a ustedes respetuosamente y por su digno intermedio a quien corresponda, a los efectos de remitirles la propuesta para locación de inmueble de mi propiedad en un periodo a convenir, paso a detallar seguidamente las características del local:

SUPERFICIE DEL SALON COMERCIAL

LOCAL 1: FINCA N° **1630** – CTA. CTE CATASTRAL **25.0015.08**

SALON COMERCIAL 10 MTS X 10 MTS CUENTA CON DOS BAÑOS, TINGLADO DE 12MTS X 10MTS. UNA HABITACION INDEPENDIENTE CON BAÑO PRIVADO. ESTACIONAMIENTO PARA DOS VEHICULOS

LOCAL 2: FINCA N° **2791** CTA CTE CATASTRAL N° **25.0015.29**

SALON COMERCIAL **15** MTS X 7

MTS, CUENTA CON UN BAÑO.

PLANTA ALTA CUENTA CON 2 HABITACIONES BAÑO COMPLETO SALON 8 MTS DE ANCHO POR 7.70 MTS DE LARGO

1 CUARTO PARA COCINA O OFICINA PISO DE PORCELANATO EN TODOS LOS AMBIENTES DE LA PLANTA ALTA

INSTALACION ELECTRICA TRIFASICA - TODA LA CONSTRUCCION TIENE EL TECHO DE LOZA, TECHO CUBIERTO EN LA VEREDA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Mcal. Estigarribia N° 471 c/ Prof. Sebastián Cristóbal Pérez

DISTRITO: Quiindy

DEPARTAMENTO: Paraguari

MEDIDOR DE ANDE: Trifasico

NOMBRE Y APELLIDO DEL PROPIETARIO: Florencia Ayala de Sánchez

CEDULA DE IDENTIDAD POLICIAL N°: 1.798.799

TELEFONO CELULAR : 0972698665

Manifiesto además que el inmueble no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho de uso y goce del mismo, todo lo mencionado más arriba, por un monto de Gs.11.000.000 (Guaranies once millones) mensuales IVA incluido. Esto incluye el pago de la Junta de saneamiento (Agua, y recolección de basura).

Los pagos de servicios básicos como ANDE Y COPACO quedan a cargo del Ministerio Público.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.

Florencia Ayala de Sánchez

FLORENCIA AYALA DE SANCHEZ

PROPIETARIA

SEÑORES:

MINISTERIO PÚBLICO
PRESENTE

Por medio del presente me dirijo a ustedes muy respetuosamente y por su digno intermedio a quien corresponda, a los efectos de remitirles la propuesta para locación del inmueble de mi propiedad, en un periodo a convenir, paso a detallar seguidamente las características del local:

-SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 340 m2.-

-CANTIDAD DE HABITACIONES

- **PLANTA ALTA:** 3
- **PLANTA BAJA:** 6

-COCHERAA CUBIERTA: para 2 vehículos.

-CANTIDAD DE BAÑOS

- **PLANTA ALTA:** 2.
- **PLANTA BAJA:** 2.

-COCINA: Amoblada.-

-DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Constitución entre Tte. Valinotti a 50 metros de la Ruta N° 1 Mcal. Estigarribia.-

-DISTRITO / LOCALIDAD: Quiindy.-

-DERPATAMENTO: Paraguarí.-

-MEDIDOR DE ANDE: Trifásico.-

-NIS: 2233012

-NOMBRE Y APELLIDO DEL PROPIETARIO: Rosa Del Carmen Acosta.-

-CÉDULA DE IDENTIDAD POLICIAL N°: 919.161.-

-TELÉFONO CELULAR: 0986.451.767.-

Manifiesto además que el inmueble no posee ninguna restricción al dominio que afecte el derecho de uso y goce del mismo, todo lo mencionado más arriba, por un monto de Gs. 4.500.000.(Guaraníes cuatro millon quinientos mil) mensuales, IVA incluido. Los pagos de servicios básicos como: ANDE, COPACO, JUNTA DE SANEAMIENTO, etc., quedan a cargo del Ministerio Público.-

Sin otro particular aprovecho la ocasión para saludarles atentatamente.-

Martha Balbuena
Asistente
Dirección de Oficinas Regionales
Ministerio Público
20 JUN. 2022
08:30

Rosa Del Carmen Acosta.-
Propietaria

CARTA OFERTA PARA LOCACIÓN DE INMUEBLE.

Quiindy, 08 de set. de 2022

SEÑORES
MINISTERIO
PÚBLICO.

PRESENTE.

Tengo el agrado de dirigirme a usted muy respetuosamente y por su digno intermedio a quien corresponda, en representación mía y de mis 4(cuatro) hermanos, en referencia a la Oferta de Locación del Inmueble de nuestra propiedad en condominio, ubicado en la calle Tte. Recalde c/ Gral. Bernardino Caballero, ciudad de Quiindy, departamento de Paraguarí, individualizado con Cta.
Cte. Ctral. N° 25-0039-01 y la Cta. Cte. Ctral. N° 25-0039-11, cuya superficie total de terrenos es de 1.164m² y la superficie total construida es de 480m².

El inmueble está situado en una Esquina a 1(una) cuadra de la Ruta 1 Mcal. Estigarribia, la calle mencionada Tte. Recalde es asfaltado y Gral. Bernardino Caballero es empedrado está situado a 1(una) Cuadra de la Plaza (Soldado Desconocido), a 1(una) cuadra de la Municipalidad, 1(una) cuadra de la Biblioteca Municipal, 1(una) cuadra de la Iglesia, 5(cinco) cuadras de los Bomberos Voluntarios y a 3(tres) cuadras de la Comisaria Local, etc.

Posee la Instalación de todos los servicios básicos, Agua Potable, Energía eléctrica (Trifásico) (ANDE), Recolección de Basuras, Pozo artesiano de 13m de profundidad con motobomba. Cuenta con buena iluminación, ventiladores y aire acondicionados además de un amplio estacionamiento de vehículos.

El inmueble cuenta con las siguientes descripciones:

- **BLOQUE (A)** Cta. Cte. Ctral. N° 25-0039-01

Dimensiones:

17.5m (diecisiete metros con cincuenta centímetros) de frente

16.5m (dieciséis metros con cincuenta centímetros) costado.

Está distribuido en:

Victor Mereles

1(un) salón de 6m. X 6m.

1 (un) Salón de 6m. X 6.80m.

Galería y Salón auditorio de 16. 60m X 6m

Pasillo 1(un): de 3.20m X 6.50m

Pasillo 2(dos) y Lugar Multifuncional: 14.30m X 3m

1 (un) Baño Moderno de 3m X 2.30m

- **BLOQUE A1:** Cta. Cte. Ctral. N° 25-0039-01

Dimensiones:

16.50 m (diez y seis metros con cincuenta centímetros) de Frente

4.20 m (cuatro metros con veinte centímetros) de Costado

Distribuidos en:

1 (un) Salón de 5.50m X 4.20m

1 (un) Salón de 4.50m X 4.20m

2 (dos) Baños Sexados de 6.50m x 4.20m

- **BLOQUE (B)** Cta. Cte. Ctral. N° 25-0039-11

PLANTA BAJA

DIMENSIONES: 22.50m X 7.70m

DISTRIBUIDOS EN:

3(Tres) Salones de 6.20m X 5.20m con aire acondicionado c/u.

1(Un) Escalera (para acceso a la plata alta)

1(Un) Closet (mini Deposito)

1(Un) Pozo Artesiano de 13m de profundidad aprox. (Funcionando) con motobomba.

1(Un) Pasillo amplio de 6.80m X 7.90m

Victor Mercles

1(Un) pasillo a de 22.50m X 1.50m (frente a acceso a los Salones)

PLANTA ALTA:

DIMENSIONES: 22.50m X 7.90M

DISTRIBUIDOS EN:

3(Tres) Salones de 6.20m X 5.20m con aire acondicionado c/u.

1(Un) Salón de 7.90m x 5.50m

Escalera de ascenso y descenso.

Pasillo de circulación y acceso a los Salones de 1.50m

- **BLOQUE (C):** Cta. Cte. Ctral. N° 25-0039-11

DIMENSIONES: 9.70m X 5.80m
DISTRIBUIDAS

EN:

1(Un) Salón de 8m X 3.70m

1 (Un) Baño Moderno de 2m x 1.60m

Pasillo de circulación

Espacio libre restante (Patio) posee piso rústico de piedra en su totalidad.

Cuenta con amplio estacionamiento, capacidad para 6 vehículos o más.

(OBSERVACION:) Las paredes del Bloque A, A1 y C están construidas con paredes de entre 60cm de ancho y otras de hasta 80cm de ancho asegurando así una agradable temperatura en toda estación del año, la fachada tanto de frente como de costado tienen figuras ornamentales que datan del siglo pasado y que se mantienen en perfecto estado de conservación.

Por la presente doy por finalizado las descripciones del inmueble a fin de cotizar un canon mensual de **Gs. 12.000.000- (Guaraníes Doce Millones) IVA incluido; más un mes de garantía.** Monto estipulado por los hermanos Mereles Gavilán, Pacían David, Elvira De las Nieves, Hugo Milciades, Víctor Manuel e Ilde Federico respectivamente.

Víctor Mereles

El pago de los servicios básicos (Agua, Energía Eléctrica y Teléfono) corre a cuenta del arrendatario, no así el pago de recolección de Basuras.

De efectuarse la aceptación de la presente carta oferta, el contrato será por el periodo de 24 meses corridos.

Atentamente en representación de todos los hermanos Mereles Gavilán.

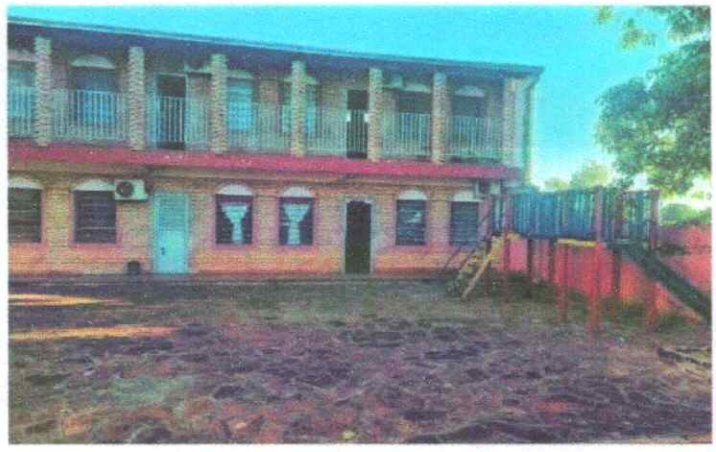
Victor Manuel Mereles Gavilán

CI N°: 3.680.656

Contacto: 0971 308173

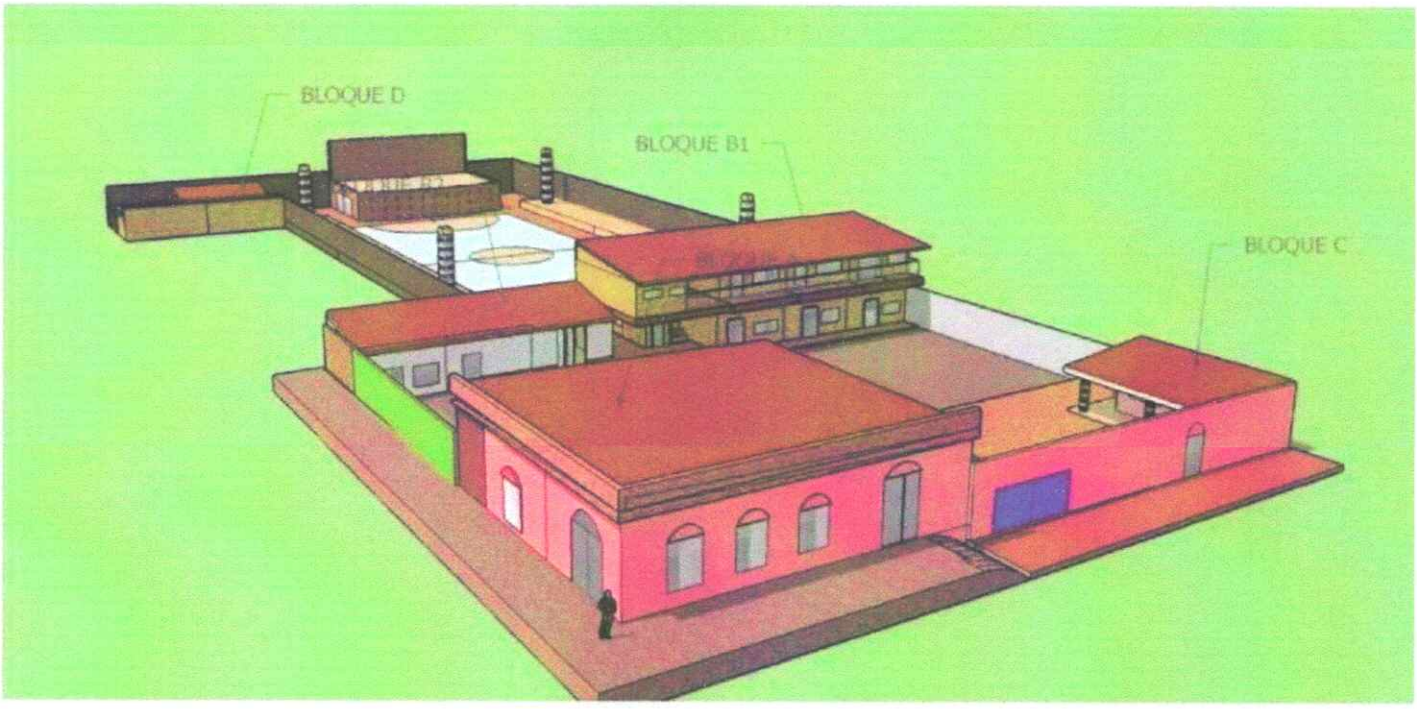
victor_mereles82@hotmail.com

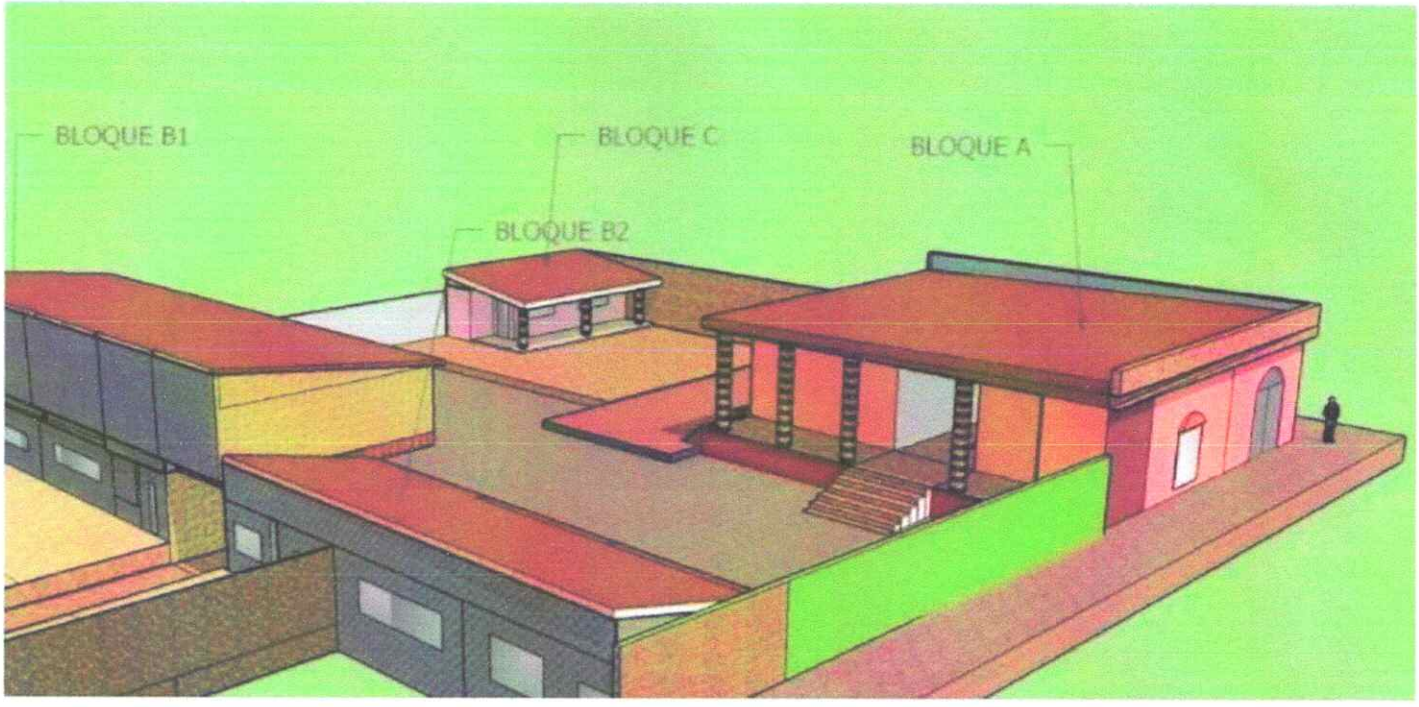
Victor Mereles



Victor Mereles

Victor Merelo





Victor Mercks

Victor Mereles

Victor Mereles