Dictamen de precio referencial U.O.C. N.º: 74/2022

Referencia: ***"Locación de inmueble determinado plurianual para Sede de la Fiscalía Zonal de Iguazú".***
I.D. N. °: 417.487.
Fecha: 25/08/2022.

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 la referida resolución que reza: *"Responsabilidad de las Convocantes «...Las Convocantes son*

Ministerio Público
República del Paraguay
Unidad Operativa de Contratación

Abg. Raquel Jiménez
Coordinadora
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.**

Fueron recepcionadas 3 (tres) Carta Oferta, posteriormente analizadas y por principio de Costo-Beneficio fue seleccionado la propiedad administrado por el Señor Lucio Castro Miltos. El costo de arrendamiento mensual es de guaraníes cuatro millones (Gs. 4.000.000) 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 Nº 63 de fecha 03 de agosto de 2022 de justificación de locación.

Teniendo en cuenta que se trata de una **<u>locación determinada</u>**, 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 Lucio Castro Miltos apoderado del inmueble, que se detalla a continuación:

P/A Abg. Raquel Jiménez
Coordinadora
Unidad Operativa de Contratación
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 Yguazú	Lucio Castro Miltos	3216996-5	K09/144 26-0078-17	Ruta Internacional Nº 7	4.000.000	36 (treinta y seis) meses	144.000.000
						Monto Total Gs.	**144.000.000**

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.

P/P

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

Abg. Raquel Jiménez
Coordinadora
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

CARTA OFERTA - YGUAZU

YGUAZU, 5 de mayo de 2022.-

SEÑOR
Ing.Agron. Carlos Saucedo
DIRECTOR DE CENTROS REGIONALES
PRESENTE

YO, LUCIO CASTRO me dirijo a Ud. a fin de presentar mi CARTA OFERTA del inmueble utilizado como FISCALIA ZONAL DE YGUAZU, identificado como CUENTA CORRIENTE CATASTRAL N° 26-0078-17, por el periodo correspondiente al 01/07/2022 al 30/06/2025 en la suma de gs. 4.000.000(cuatro millones gs), IVA incluido.

Se deja constancia que los pagos por los servicios de la ANDE Y COPACO, serán responsabilidad exclusiva del Ministerio Publico, mientras dure el contrato.

El pago por el servicio de agua potable en el local mencionado será a cargo del propietario.

El motivo del pedido es por las mejoras en el inmueble citado.

Sin otro motivo en particular, me despido atentamente.

LUCIO CASTRO MILTOS
C.I.N°: 3.216.996

CARTA OFERTA

SEÑOR
DIRECTOR DE CENTROS REGIONALES
PRESENTE

Me dirijo a Ud, y por su intermedio a donde corresponda, a los efectos de presentar CARTA OFERTA DE LOCACIÓN, de un inmueble bajo mi administración. El mismo se encuentra ubicado sobre sobre la calle República de Argentina, individualizado como Cta. Cte. Ctral. 26-0069-21, finca Nº 41, de la ciudad de Yguazú, Departamento del Alto Paraná, a ser usufructuado como Sede de la Fiscalía Zonal.

Este inmueble ofertado no posee ninguna resitricción de dominio que afecten los derechos de uso y goce temporal de los mismos.

El monto requerido por la locación del inmueble es de 5.000.000 (cinco millones) de guaraníes mensuales que incluye I.V.A, precio que me comprometo a mantener por el plazo de 24 meses apartir de la fecha de firma del contrato. El pago de los servicios básicos como energía, agua y otros quedan a cargo del Ministerio Público.

El inmueble consta de 2 baños, siete oficinas y el terreno consta de 720 m2.

Expido la presente carta oferta para lo que hubiere lugar a los 17 días del mes de mayo de 2022.

Atentamente,

Jessica Achar

4.866.139

CARTA OFERTA

SEÑOR
DIRECTOR DE CENTROS REGIONALES
PRESENTE

Me dirijo a Ud, y por su intermedio a donde corresponda, a los efectos de presentar CARTA OFERTA DE LOCACIÓN, de un inmueble bajo mi administración. El mismo se encuentra ubicado sobre calle Gral. Aquino e/ Bruno Otte, individualizado como Cta. Cte. Ctral. 26-034102, finca N° 1462, de la ciudad de Juan León Mallorquín Departamento del Alto Paraná, a ser usufructuado como Sede de la Fiscalía Zonal.

Este inmueble ofertado no posee ninguna resitricción de dominio que afecten los derechos de uso y goce temporal de los mismos.

El monto requerido por la locación del inmueble es de 4.500.000 (cuatro millones quinientos mil) guaraníes mensuales que incluye I.V.A, precio que me comprometo a mantener por el plazo de 24 meses apartir de la fecha de firma del contrato. El pago de los servicios básicos como energía, agua y otros quedan a cargo del Ministerio Público.

El inmueble consta de 3 baños, cinco oficinas y el terreno consta de 360 m2.

Expido la presente carta oferta para lo que hubiere lugar a los 16 días del mes de mayo de 2022.

Atentamente,

Adrian Oauterio

Informe sobre justificación de la selección del inmueble – Fiscalia Zonal de Yguazu

a) Individualización del inmueble

Dirección: Sobre Ruta internacional N°7
Ciudad: Yguazu
Finca N.°: 135
Cta.Cte.Ctral N°: 26-0078-17
Superficie: 1000mts2

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) Despacho del Agente Fiscal 1
(01) Secretaria de la Unidad Penal N° 01
(01) Despacho del Agente Fiscal 2
(01) Secretaria de la Unidad Penal N° 02
(01) Oficina de mesa de denuncias
(02) Oficinas administrativa
(03) Sanitarios
(01) pieza para los policias
(01) Deposito

c) Análisis del valor del canon

Fueron recepcionadas 3 (tres) Carta Oferta las que fueron analizadas y por principio de Costo-Beneficio fue seleccionada la propiedad administrada por el Sr. Lucio Castro. El costo de arrendamiento mensual más conveniente obtenido es de Gs. 4.000.000 (Guaraníes cuatro 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 Yguazu. El costo total del presente contrato es de Gs. 144.000.000 (Guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones) para el plazo de 36 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.
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

Abog. Humberto J. Rosetti
Fiscal Adjunto

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° 0104369 de la Municipalidad de Yguazu, 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. Lucio Castro , con RUC N°3216996-5 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° 3018344 de la Secretaría de la Función Pública donde consta que el oferente no figura con datos en el SINARH.

g) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos ante la Contraloría General de la República"

El oferente presenta constancia de haber entregado la DJBR a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por Ley N° 6355.

Abog. Humberto J. Rosetti
Fiscal Adjunto

Fiscal Adjunto

Administrador/a