Dictamen de precio referencial U.O.C. N.°: 138/2023

Referencia: ***"Locación de Inmueble Determinado Plurianual - "Local nuevo para Sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II".***
I.D. N.°: 435.472.
Fecha: 03/10/2023.

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.

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.**

   Se visualiza la Carta oferta de la Sra. Aida Dianora Aquino de Farías

b. **Metodología para la obtención del precio de referencia.**

Para el cálculo de la metodología para la obtención del precio referencial se ha obtenido de la Carta Oferta; el cual refleja la razonabilidad con respecto al costo del mercado y sus respectivas excepciones, conforme regla la norma para el presente caso, hecho debidamente justificado y ampliamente ilustrado en el dictamen UOC N° 120 de fecha 22 de septiembre de 2023 de justificación de locación.

Nos resulta oportuno destacar que el local seleccionado para sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II, como sede 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 pedido inicial de justificación de la Dirección Administrativa, para el inicio del llamado para Alquiler de Inmueble Plurianual para "Local nuevo para Sede de la Fiscalía Zonal de Luque Sede II" con ID N° 435.472.

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, que se detalla a continuación:

Locación de Inmuebles Determinados Plurianual del ID 435.472- Fiscalía Zonal de Luque Sede II

				Precios Referenciales	
N°	**Localidad**	**Locador**	**Cantidad de meses**	**Monto Mensual según Carta Oferta**	**Precio Total**
1	Fiscalía Zonal de Luque Sede II	Aida Dianora Aquino de Farías	24	31.000.000	744.000.000

Metodología aplicada para la elaboración del precio referencial según antecedentes verificados:
4. Precios de potenciales oferentes.
Excepcionalidad, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 fuentes requeridas para la obtención de los precios.

Fuente documental utilizado:
Carta Oferta

Coordinación de Alquileres
03/10/2023

También como se podrá visualizar, fue propuesto el precio referencial acorde a los principios de economía, calidad y costo que garanticen al Estado las mejores condiciones, teniendo en cuenta las disposiciones de racionalidad y disciplina presupuestaria.

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

De igual manera y conforme al análisis expuesto, en la que se verifica que no reúne los requisitos referente a la cantidad de 3 (tres) fuentes de precios referenciales en su conjunto requeridos, ésta Unidad apela a la excepcionalidad que enuncia 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 firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia".*

Para el estudio de los precios referenciales, se han tenido en cuenta el artículo *4° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas"*, en la cual pronuncian *"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 igual dirección y sentido, se trae a colación lo estipulado en el *artículo 15°* de la ley que rige para las contrataciones públicas y que: *"...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, cree oportuno mencionar los artículos 1° de la resolución D.N.C.P N. 1890/20, 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° "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".*

Ante lo expuesto, ésta Unidad Operativa de Contratación considera que el análisis de los documentos utilizados para la elaboración de la estimación de precios referenciales se encuentra razonable, objetivo y ejecutable en el marco de una contratación con ésta modalidad, por ende, concordando así con las disposiciones legales vigentes emitidas por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en su Resolución DNCP N° 1.890/2020.

Es mi informe.

Lic. Alicia Franco Falcón
Directora de U.O.C.

Lic. Alicia Franco
Directora Interina
Unidad Operativa de Contratación
Ministerio Público

Luque, 30 de junio de 2023

SEÑORA
FABIANA DUARTE VAN HUMBECK, DIRECTORA INTERINA
DIRECCION ADMINISTRAVA
MINISTERIO PÚBLICO

Por la presente me dirijo a Ud. y por su digno intermedio a quien corresponda, a fin de presentar detalles de la Oferta presentada por la Inmobiliaria Real Estate en referencia al Edificio que ofrece para el alquiler de la Sede 2 de Luque, y cuyas características son:

Ubicado en el Centro mismo de la Ciudad de Luque, sobre las calles José Concepción Ortiz casi Antequera, dimensiones:

Terreno de 373b Mts2
Planta Baja 349 Mts2
Planta Alta 324 Mts2
Superficie Construida 1.371 Mts2

Cuenta con 15 oficinas en total, de 5 oficinas por piso, son 3 oficinas con 3 ambientes y balcón compartido, baño y kichent amueblamientos, 12 oficinas de 1 dormitorio, cada uno con sus amoblamientos, 3 pisos en total el edificio.

Cada oficina cuenta climatización con Split, mueblería de cocina, placa incorporada Anafe, extractor de humo incorporado, intercomunicadores en cada una de las oficinas, sanitarios de primera con ducha y espejo, habitaciones amplias con detector de humo y luces empotradas.
Áreas comunes con mangueras de seguridad contra incendios en cada piso, salida de emergencia en todos los pisos, acceso con escaleras con reja de seguridad, ascensor con barandas, portero para todas las oficinas identificadoras numéricas para todas las oficinas.

Cuenta con transformador colocado, y lugar previsto con cableado preparado para la colocación de generador, portería climatizada o recibidor en la entrada principal con baño, estacionamiento para 12 vehículos escalera externa para mantenimiento de los compresores, cajas de llaves principales de luces depósito de planta baja debajo de las escaleras, 2 portones de acceso vehicular con motor eléctrico, un portón de acceso peatonal con censor, rampa de acceso, detectores de humo, extintores en cada piso, sector de motobombas red cloacal, tanque de agua de 45.000 Lts. subterránea, lavamanos en entrada principal, rejas protectoras en cada piso.

La oferta presentada por la inmobiliaria es de Gs. 31.000.000 de guaraníes mensuales (edificio completo). Que incluye el costo del mantenimiento del ascensor mensualmente a cargo de la empresa representante del ascensor.-
Precio: Gs. 31.0000.000 (edificio completo)
GARANTIA: Gs. 31.000.000
MES ADELANTADO: Gs. 31.000.000
TOTAL: 62.000.000.- Gs.

Sin otro particular y en espera de instrucciones, me despido de Ud. muy atentamente.

AIDA AQUINO DE FARIAS

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Nº de Documento: 5294
Fecha: 03 JUL. 2023 Hora: 10:30
Recibido por: Lic. Fabiana Jazmín Villa
Dirección Administrativa
Ministerio Público
Firma:

01 (UNO)

Ministerio Público
República del Paraguay
Dirección Administrativa

MEMORANDO D. A. N° 629/2022

A	:	**DIRECCIÓN DE OBRAS Y PROYECTOS** Arq. Rosa Doria, ***Directora***
DE	:	**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA** Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz, ***Director***
OBJETO	:	Elevar a consideración pedido de verificación de local
FECHA	:	29 de abril de 2022

Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

Me dirijo a la Señora Directora, en atención a la Nota F.A.A. III Norte – Dpto. Central N° 320/2022 presentada por el Fiscal Adjunto del Área III Norte Departamento Central, Abg. Edgar Augusto Moreno, por la cual remite la Nota N° 038/2022 de la Encargada Administrativa de la Fiscalía Zonal de Luque Sede 2 por la cual eleva a consideración un local ofertado en alquiler al Ministerio Público por la Inmobiliaria Real Estate ubicado sobre las calles José Concepción Ortiz casi Antequera de la Ciudad de Luque.

Al respecto se solicita, salvo mejor parecer, la asignación de funcionarios a su cargo, a fin de realizar dicha verificación técnica en el local mencionado más arriba.

Atentamente.

MINISTERIO PUBLICO
República del Paraguay
DIRECCION ADMINISTRATIVA DE OBRAS Y PROYECTOS
Fecha de Recepción: 29 ABR. 2022 Hora: 12:12
Recibido por: Estela Díaz de Vivar
Firma: Estela Díaz de Vivar Fs. N°: 48

JC/as

02

02 (DOS)

Ministerio Público

República del Paraguay

Fiscalía Adjunta Área III Norte

Nota F.A.A. III Norte - Dpto. Central Nº 320/2022.-

Luque, 29 de abril de 2022.-

SEÑOR
LIC. JAVIER CÁMERON RUÍZ DÍAZ
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA.-
PRESENTE:

EDGAR AUGUSTO MORENO, FISCAL ADJUNTO DEL ÁREA III NORTE Dpto. Central, se dirigirse a Usted, a fin de remitir nota Nº: 038/2022 de fecha 25 de abril de 2.022, emanada de la Lic. Isabel Troche, Encargada Administrativa de la Fiscalía Zonal de Luque Sede 2 del Ministerio Público.-

Por la referida misiva, informa sobre los detalles de la Oferta presentada por la Inmobiliaria Real Estate en referencia al Edificio que ofrece para el Alquiler de la Sede 2 de la Fiscalía Zonal de Luque con las siguientes características:

- El edificio cuenta con 15 oficinas en total, de 5 oficinas por piso (tres pisos en total).-
- Son 3 oficinas con 2 habitaciones y balcón compartido.-
- 12 oficinas de 1 habitación.-
- Cada uno con sus amueblamientos, cuentan con aire acondicionado tipo Split, mueblería de cocina, placa incorporada, extractor de humo incorporado, intercomunicados cada una de las oficinas, sanitarios de primera con ducha y espejo.-
- Además cuenta con un estacionamiento aproximado para 12 vehículos, y así mismo con servicio de ascensor, y portones eléctricos tipo basculantes y para seguridad eléctrica un regulador de voltaje, para el control de la energía eléctrica, entrante y distribución de la misma.-

En ese sentido, esta Adjunta considera para uso óptimo del edificio ofertado.-

Se realiza, la presente remisión a los efectos pertinentes.-

Obs: Se adjunta a la presente nota, copia de la Nota de referencia y de para mejor ilustración.-

Abg. Edgar Moreno
Fiscal Adjunto
Ministerio Público

Atentamente.-

Ministerio Público
República del Paraguay
FISCALÍA ADJUNTA ÁREA III NORTE

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Nº de Documento: 3216
Fecha: 27 ABR. 2022 Hora: 10:00
Recibido: Lic. Cynthia López Saguier
Dirección Administrativa
Firma: Ministerio Público

EAM/CDCA Jardín de Oro Esquina San José – Luque – Telef. 021644535 - 021644675.-