DICTAMEN MEC/DC/PR N° 17 /2021

Asunción, 14 de Octubre de 2021.

Mediante el presente, bajo patrocinio de abogado, se emite un dictamen referente a la elaboración de los precios, en el marco del inicio del proceso de "Locación de Inmueble para las Dependencias de la Dirección General de Desarrollo del Personal - Plurianual".

Sobre el particular, se considera lo siguiente:

I – Consideraciones previas.

Para la definición de los precios unitarios estimativos, la Dirección de Contrataciones ha obtenido información de las dependencias requirentes del proceso que nos ocupa, lo cual se refleja en el presente dictamen.

II – Antecedentes.

- Nota presentada por la firma "ALANA SRL" en fecha 01/09/2021.

Por la cual remite la propuesta de arrendamiento que servirá de asiento a distintas oficinas del MEC.

- Nota presentada por el representante legal del edificio "ESTRELLA" de fecha 24/09/2021.

Por la cual remite la propuesta de alquiler de un inmueble situado en el centro urbano de la ciudad de Asunción, ubicado en Ayolas 437 c/Oliva – Edificio "ESTRELLA".

- Memorándum DI N° 490/2021. Exp. 101.192.

Por el cual la Dirección de Infraestructura remite –*de manera adjunta*- el informe de verificación de inmuebles, elaborado por la Arq. Ma. Laura Galeano, a través del Memorándum MLG N° 65/2021.

- Memorándum DI N° 783/2021. Exp. 218.814.

Por el cual la Dirección de Infraestructura remite –*de manera adjunta*- el informe de verificación de inmuebles, elaborado por el Arq. Julio R. Elizeche F., a través del Memorándum JRE N° 318/2021

- Memorándum DGGDP N° 748/2021 de fecha 12/10/2021. Exp. 238.996.

Por el cual la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal comunica la conformidad a fin de la reubicación de la Dirección General y sus dependencias conforme a los inmuebles propuestos y a la distribución descripta (...)

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella. Piso 13
Tel: (595 21) 497-178 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy
uoc@mec.gov.py

- Memorándum DTyE Nº 135/2021 de fecha 13 de octubre de 2021. Exp. Nº 226.657:

En el Memorándum citado, el Departamento Técnico y Económico remite su análisis, parecer y recomendación referente a la propuesta de precio referencial para el llamado en cuestión.

PRESUPUESTO OBTENIDO – PRECIOS UNITARIO Y TOTAL

EDIFICIO "ALANA S.R.L." - Chile c/ Gral. y Víctor Haedo de la Ciudad de Asunción					
ITEM	*DESCRIPCIÓN*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO UNITARIO (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	Locación de Inmuebles para las Dependencias del MEC	Mes	12	40.000.000	480.000.000
2	Garantía de Alquiler	Mes	1	40.000.000	40.000.000
				PRECIO TOTAL	520.000.000

EDIFICIO "ESTRELLA" - Ayolas 437 c/Oliva de la Ciudad de Asunción					
ITEM	*DESCRIPCIÓN*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO UNITARIO (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	Locación de Inmuebles para las Dependencias del MEC	Mes	12	46.000.000	552.000.000
2	Garantía de Alquiler	Mes	1	69.000.000	69.000.000
				PRECIO TOTAL	621.000.000

III – Cuestión Planteada.

En el presente dictamen, la cuestión principal que se plantea es la correcta determinación de los precios referenciales para el llamado en cuestión, en base a lo que establecen las normativas y los principios de Economía y Eficiencia que regulan las compras públicas, detallando la metodología a ser utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia.

IV – Normativa aplicable.

Abg. Gustavo A. Riquelme
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Rodríguez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

Para la resolución de las cuestiones planteadas se puede recurrir a las siguientes normativas que guardan relación con el análisis a ser realizado;

Como marco principal tenemos el inciso *a) Economía y Eficiencia* del artículo 4° - Principios Generales- de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" que establece *"Garantizarán que los organismos, entidades y municipalidades se obliguen a planificar y programar sus requerimientos de contratación, de modo que las necesidades públicas se satisfagan con la oportunidad, la calidad y el costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria".*

Debemos mencionar también el artículo 15° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" - ESTIMACIÓN DE COSTO - que establece: *"Los organismos, entidades y municipalidades realizarán la estimación del costo de cada contrato, a fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios.*

En la estimación del costo de cada operación, los organismos, las entidades y las municipalidades tomarán en cuenta, desde el momento de la convocatoria al procedimiento de adjudicación que corresponda, todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones, los insumos para su operación, los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.

La estimación de costos se realizará sobre el valor de cada contrato durante todo el período de vigencia, incluidas eventuales prórrogas o ampliaciones. En los contratos de adquisiciones, locaciones y servicios de plazo superior a dos ejercicios fiscales, la estimación se hará basándose en el pago mensual previsto, multiplicado por veinticuatro. En el caso de contratos de obras públicas cuya vigencia exceda un ejercicio fiscal, la estimación de costos considerará todo el plazo de su duración.

Además, como condición previa para iniciar cualquier procedimiento de contratación según la naturaleza del proyecto, las Convocantes deberán contar con el estudio, diseños, incluidos planos y cálculos, especificaciones generales y técnicas, debidamente concluidos, y en todos los casos, con la programación, los presupuestos y demás documentos que se consideren necesarios. Los contratos llave en mano en los que el diseño es responsabilidad del contratista, quedan excluidos de la obligación respectiva".

Por su parte la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, a través de su Resolución DNCP N° 1890/2020 *"POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACION DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03"*, regula el proceso para la determinación de los precios referenciales.

V – Fundamentos Jurídicos.

El Artículo 1º APROBACIÓN DE LA GUIA DE ELABORACIÓN DE PRECIOS REFERENCIALES de la Resolución DNCP Nº 1890/2020 establece que las Entidades deberán ajustarse a las directrices emitidas para la construcción de los Precios Referenciales y su Publicidad en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas en base a la normativa legal vigente, la presente Resolución y la Guía para la Elaboración de Precios de Referencia que la conforma.

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez
Director de Contrataciones - MEC

Asimismo, el Artículo 2º PUBLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DE COSTOS Y SUS ANTECEDENTES de la mencionada resolución, establece que las entidades deberán publicar al

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Estrella. Piso 13
Tel: (595 21) 497-178 (595 21) 440-027/9
Asunción – Paraguay

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy
uoc@mec.gov.py

momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia.

Metodología Utilizada:

Tomando como base la "Guía para elaboración de precios de referencia para los organismos, entidades y municipalidades, en las contrataciones reguladas por la Ley Nº 2051/03 'De Contrataciones Públicas'" que forma parte de la Resolución DNCP Nº 1890/2020 del 07/05/2020 *"POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACION DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03"*, a efectos de la obtención de los precios de referencia para el presente llamado se podrían considerar los presupuestos actuales obtenidos, considerando la particularidad del proceso.
Al respecto la Resolución DNCP Nº 1890/2020 establece:

- *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.*

- *A partir de la información obtenida, la Convocante fijará los Precios de Referencia, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia, y al criterio de Razonabilidad. En el correspondiente dictamen firmado por el Encargado de la UOC se deberá detallar la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia (promedio, precio más bajo, u otro mecanismo pertinente) y demás datos e informaciones relacionados.*

Cabe acotar, que la determinación a ser adoptada obedece a las características especiales de este tipo de contratación, es decir, la determinación previa de la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal, de reubicar la Dirección General y sus dependencias conforme a los inmuebles propuestos y a la distribución descripta, considerando la adecuación a las necesidades propias de la dependencia mencionada.

Por lo expuesto, y considerando la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, se podría considerar los presupuestos obtenidos para el arrendamiento tanto del edificio *"ALANA S.R.L."* y el edificio *"ESTRELLA"*.

El Departamento Técnico y Económico a través de su informe ha realizado un análisis de los presupuestos obtenidos y ha recomendado que la determinación a ser adoptada obedece a las características especiales de este tipo de contratación, es decir, la determinación previa de la Dirección

Abg. Gustavo A. Riquelme G.
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

General de Gestión y Desarrollo del Personal, de reubicar la Dirección General y sus dependencias conforme a los inmuebles propuestos y a la distribución descripta, considerando la adecuación a las necesidades propias de la dependencia mencionada, considerando además la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, por lo que ha recomendado considerar los dos presupuestos obtenidos en concepto de alquiler, proporcionado por los potenciales oferentes.

VI- Conclusión.

En base a todas las documentaciones tenidas a la vista, y a las consideraciones manifestadas en el presente Dictamen, se deduce que el mecanismo utilizado por la Departamento Técnico y Económico para la recomendación del Precio de Referencia se ajusta al Método para la Elaboración de Precios Referenciales, establecida en la Resolución N° 1890/2020, como así también, en los principios de *Economía y Eficiencia, Transparencia y Publicidad* establecido en el artículo 4° -Principios Generales- de la Ley N° 2051/03 "*De Contrataciones Públicas*", por lo que recomendamos que la misma sea utilizada.

Abg. Gustavo Adolfo Riquelme, *Jefe*
Dpto. Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones (MEC)

Lic. Mario Benítez Romero, *Director*
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencia (MEC)

MEMORÁNDUM DTyE N° 135/2021

A: **Lic. Diana Brítez,** *Jefa*
Departamento de Locación y Capacitación

De: **Abog. Osvaldo Duarte,** *Jefe*
Departamento Técnico y Económico

Abog. Inocencio R. Martínez V.
Jefe Dpto. Compras Menores
DC - MEC

Ref.: Memorándum DLC N° 144/2021

Fecha: 13 de octubre de 2021

Exp.: 226.657/2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de dar respuesta al memorándum de referencia, en el marco del inicio del proceso de *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LAS DEPENDENCIAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO DEL PERSONAL - PLURIANUAL"*.

ANTECEDENTES

- Nota presentada por la firma "ALANA SRL" en fecha 01/09/2021.

Por la cual remite la propuesta de arrendamiento que servirá de asiento a distintas oficinas del MEC.

- Nota presentada por el representante legal del edificio "ESTRELLA" de fecha 24/09/2021

Por la cual remite la propuesta de alquiler de un inmueble situado en el centro urbano de la ciudad de Asunción, ubicado en Ayolas 451c/Oliva - Edificio "ESTRELLA".

- Memorándum DI N° 490/2021. Exp. 101.192.-

Por el cual la Dirección de Infraestructura remite -*de manera adjunta*- el informe de verificación de inmuebles, elaborado por la Arq. Ma. Laura Galeano, a través del Memorándum MLG N° 65/2021

- Memorándum DI N° 783/2021. Exp. 218.814.-

Por el cual la Dirección de Infraestructura remite -*de manera adjunta*- el informe de verificación de inmuebles, elaborado por el Arq. Julio R. Elizeche F., a través del Memorándum JRE N° 318/2021

- Memorándum DGGDP N° 748/2021 de fecha 12/10/2021. Exp. 238.996.-

Por el cual la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal comunica la conformidad a fin de la reubicación de la Dirección General y sus dependencias conforme a los inmuebles propuestos y a la distribución descripta (...)

PRESUPUESTO OBTENIDO - PRECIOS UNITARIO Y TOTAL

EDIFICIO "ALANA S.R.L." - Chile c/ Gral. y Víctor Haedo de la Ciudad de Asunción					
ITEM	*DESCRIPCIÓN*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO UNITARIO (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	Locación de Inmuebles para las Dependencias del MEC	Mes	12	40.000.000	480.000.000
2	Garantía de Alquiler	Mes	1	40.000.000	40.000.000
				PRECIO TOTAL	520.000.000

EDIFICIO "ESTRELLA" - Ayolas 451 c/Oliva de la Ciudad de Asunción					
ITEM	*DESCRIPCIÓN*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO UNITARIO (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	Locación de Inmuebles para las Dependencias del MEC	Mes	12	46.000.000	552.000.000
2	Garantía de Alquiler	Mes	1	69.000.000	69.000.000
				PRECIO TOTAL	621.000.000

METODOLOGÍA UTILIZADA Y CRITERIO PARA LA DETERMINACIÓN DE PRECIO.

Tomando como base la "Guía para elaboración de precios de referencia para los organismos, entidades y municipalidades, en las contrataciones reguladas por la Ley Nº 2051/03 'De Contrataciones Públicas'" que forma parte de la Resolución DNCP Nº 1890/2020 del 07/05/2020 *"POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACION DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03"*, a efectos de la obtención de los precios de referencia para el presente llamado se podrían considerar los presupuestos actuales obtenidos, considerando la particularidad del proceso.

Al respecto la Resolución DNCP Nº 1890/2020 establece:

- *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.*
- *A partir de la información obtenida, la Convocante fijará los Precios de Referencia, atendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia, y al criterio de Razonabilidad. En el correspondiente dictamen firmado por el Encargado de la UOC se deberá detallar la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia (promedio, precio más bajo, u otro mecanismo pertinente) y demás datos e informaciones relacionados.*

Cabe acotar, que la determinación a ser adoptada obedece a las características especiales de este tipo de contratación, es decir, la determinación previa de la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal, de reubicar la Dirección General y sus dependencias conforme a los inmuebles propuestos y a la distribución descripta, considerando la adecuación a las necesidades propias de la dependencia mencionada.

Por lo expuesto, y considerando la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, se podría considerar los presupuestos obtenidos para el arrendamiento tanto del edificio *"ALANA S.R.L."* y el edificio *"ESTRELLA"*.

Atentamente,

Jefe Dpto. Compras Menores
DC - MEC

Asunción, 1 de setiembre de 2021.

NOTA ALANA S.R.L.

Señor
Lic. Mario Benítez, Director
Dirección de Contrataciones - MEC
Presente

Por la presente, me dirijo a Ud., en nombre y representación de Alana S.R.L., en relación a la oferta de alquiler que servirá de asiento a distintas oficinas del MEC.

Metros cuadrados totales:	1.350 mts2
Por lo expuesto la cotización mensual seria de	
ALQUILER MENSUAL	Gs. 40.000.000
GARANTIA	Gs. 40.000.000

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo con distinguida consideración.

Marcelo Centurión
Representante Legal
ALANA S.R.L.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
DIRECCION DE CONTRATACIONES
Fecha: 02 SEP 2021 Hora: 1:30
Expediente: 207132
Firma: Aclaración: Gladys Z.

Asunción, 24 de setiembre del 2021

CARTA OFERTA DE ALQUILER DE INMUEBLE

A: Mario Benitez
Director de Contrataciones del MEC
Presente

Me dirijo respetuosamente a usted, y por su intermedio donde corresponda a fin de presentarle la carta de oferta de alquiler de un inmueble en el centro urbano de la ciudad de Asunción, que se detalla a continuación.

Ubicación: Ayolas 451 c/ Oliva
Edifico Estrella
2° Piso: Oficinas varias: 335 Mts2
3 Piso: Oficinas varias: 335 mts2
4 Piso: Oficinas varias: 335 Mts2
Total m2: 1.005 mts2

Obs: Cada Nivel cuenta con baños sexados.
Instalaciones Especiales: PD ANDE, Extintores, Caja de Escalera con baranda metálica, Ascensor.

Datos del propietario y firmante del Contrato:
Negocios y Servicios SA.
RUC: 80050369-4
Datos de contacto: 021-419-6000 con Ana Nuñez y Cynthia Riveros
Datos Bancarios para el depósito de los alquileres:
Banco Continental
Cnta.Cnte. 01-421—400-00

CONDICIONES DEL ALQUILER

- Alquiler Mensual Gs. 46.000.000
- Garantía de Alquiler Gs. 69.000.000

Sin otro Particular motivo les saludo atentamente,

Hugo Marcelo Centurión
C.I. N° 1.421.63

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
Fecha: 24/09/21 Hora: 14:36hs
Expediente: 225873
Firma: Aclaración: Gladys Z. Ibarra
Dpto. Compras Menores
Dpto. Licitaciones
Dpto. Locaciones
Dpto. Contratos y Garantías
Dpto. Planificación y Programación
Dpto. Adjudicaciones
Dpto. Control Económico
Dpto. Contabilidad
Dpto. Archivo