DICTAMEN MEC/DC/PR N° 16 /2020

Asunción, 20 de Octubre de 2020.-

Mediante el presente, bajo patrocinio de abogado, se emite un dictamen referente a los precios unitarios estimativos elaborados en el marco del llamado a "LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC" ID N° 377.281.

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

- Memorándum de Blás Sachelaridi Benítez de fecha 13/08/2020

En el memorándum citado, oferta en alquiler un inmueble de su propiedad, ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Coronel Oviedo.

- Memorándum DAGA N° 718 de fecha 17/08/2020.

Por el cual el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa solicita se inicien los trámites tendientes al llamado, y remite la siguiente documentación: Nota N° 485/2020 de fecha 13/08/2020, por la cual la Dirección Departamental de Educación del Dpto. de Caaguazú informa la terminación del contrato de locación del inmueble ocupado por dicha dependencia en la ciudad de Cnel. Oviedo; y, Memorándum DGTCEEBYEM N° 1332/2020 de fecha 14/08/2020, por el cual comunica la no conformidad de permanencia en el inmueble ocupado por la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media.

- Nota de la Firma Pro Link S.A de fecha 20/08/2020

En la nota mencionada, la firma Pro Link S.A. oferta en alquiler un inmueble, propiedad del Edificio Mont Parnasse, ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital.

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

- Memorándum DLC Nº 027/2020 de fecha 24/09/2020

Por la cual el Departamento de Locación y Capacitación, solicita verificación de elaboración de precios.

- Memorándum DTyE Nº 125/2020 – EXP. Nº 146.960 de fecha 25/09/2020

Por el cual el Departamento Técnico y Económico de la Dirección de Contrataciones remite el análisis de precios referenciales del llamado mencionado precedentemente, en base a los antecedentes arrimados en dicha oportunidad a través del Memorándum DLC Nº 27/2020.

- Memorándum DLC Nº 46/2020 de fecha 15/10/2020

Por la cual el Departamento de Locación y Capacitación remite el Memorándum DGTCEEByEM Nº 17/2020 de la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media, por el cual se otorga conformidad y ratifica el pedido de inicio del proceso de contratación de locación del inmueble según carta de oferta propuesta por la firma PRO LINK S.A., por un monto de Gs. 69.000.000.-, ampliando el arrendamiento del espacio físico propuesto en el pedido inicial, a un total de 1.894 m2 distribuidos en 14 apartamentos.

- Memorándum DT y E Nº 137/2020 – EXP. Nº 158239/2020 de fecha 16/10/2020

Por el cual el Departamento Técnico y Económico remite a la Dirección de Contrataciones – *entre otras cosas* – el análisis de precio referencial realizado a la propuesta presentada y manifiesta: *"…que la determinación a ser adoptada obedece a las características especiales de este tipo de contratación, es decir, la determinación previa de la Dirección Departamental de Educación del Departamento de Caaguazú, y la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media de arrendar locales en las ciudades mencionadas precedentemente, considerando la adecuación a las necesidades propias de las dependencias mencionadas.*

Por lo expuesto, y considerando la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, se recomienda considerar los únicos presupuestos obtenidos en concepto de alquiler y garantía de alquiler, proporcionados por los potenciales oferentes".

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

PRESUPUESTOS OBTENIDOS – PRECIOS UNITARIOS Y TOTALES

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO UNIT. (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)	COSTO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)
DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN – DPTO. CAAGUAZÚ				
1	Alquiler del inmueble ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Cnel. Oviedo, Dpto. Caaguazú	12	5.500.000	66.000.000
2	Garantía de alquiler del inmueble ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Cnel. Oviedo, Dpto. Caaguazú	1	5.500.000	5.500.000
DIRECCIÓN GENERAL DE TERCER CICLO DE EDUCACIÓN ESCOLAR BÁSICA Y EDUCACIÓN MEDIA				
1	Alquiler del inmueble ubicado en la calle Ayolas Nº 1028, de la ciudad Capital	12	69.000.000	828.000.000
2	Garantía de alquiler del inmueble ubicado en la calle Ayolas Nº 1028, de la ciudad Capital	1	69.000.000	69.000.000

III – Cuestiones Planteadas.

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.

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"*.

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

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.

Asimismo, el Artículo 2º PUBLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DE COSTOS Y SUS ANTECEDENTES de la mencionada resolución, establece que las entidades deberán publicar al 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 contrato, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia.

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

Lic. Mario Benítez Romero
Director
Dirección de Contrataciones - MEC

El Departamento Técnico y Económico ha establecido a través de su informe mencionado, que la determinación a ser adoptada obedece a las características especiales del tipo de contratación, entendiendo la determinación y necesidad previa de las Direcciones afectadas de arrendar los inmuebles que se adecuan a sus necesidades propias por lo que se utiliza la siguiente metodología;

*<u>Metodología Utilizada:</u>

NORMATIVA APLICADA A FIN DE LA VERIFICACIÓN Y RECOMENDACIÓN

Resolución Nº 1890/20 de la DNCP - *"PRECIOS DE REFERENCIA Y SU PUBLICIDAD"* - ANEXO, donde se dispone 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.*

- *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.*

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 Nº 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"*.

Abg. Gustavo A. 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° 137/2020

A: **Lic. Mario Benítez,** *Director*
Dirección de Contrataciones

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

Abog. Osvaldo Duarte
Jefe del Dpto. Técnico y Económico
Dirección de Contrataciones - MEC

Ref.: Memorándum DLC N° 46/2020 – ID N° 377.281

158239 11:43
Gladys E. Ibarra

Fecha: 16 de octubre de 2020

Exp.: 158.239/2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación con el memorándum de referencia, por el cual solicita la actualización del análisis para la elaboración de precio referencial del llamado a *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC"*, ID N° 377.281.

ANTECEDENTES RECEPCIONADOS

- Memorándum DLC N° 46/2020 de fecha 15/10/2020

Por la cual el Departamento de Locación y Capacitación remite el Memorándum DGTCEEByEM N° 17/2020 de la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media, por el cual se otorga conformidad y ratifica el pedido de inicio del proceso de contratación de locación del inmueble según carta de oferta propuesta por la firma PRO LINK S.A., por un monto de Gs. 69.000.000.-, ampliando el arrendamiento del espacio físico propuesto en el pedido inicial, a un total de 1.894 m2 distribuidos en 14 apartamentos.

- Copia del Memorándum DT y E N° 125/2020 de fecha 25/09/2020

Por el cual el Departamento Técnico y Económico de la Dirección de Contrataciones remite el análisis de precios referenciales del llamado mencionado precedentemente, en base a los antecedentes arrimados en dicha oportunidad a través del Memorándum DLC N° 27/2020.

PRESUPUESTOS OBTENIDOS - PRECIOS UNITARIOS Y TOTALES

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO UNIT. (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)	COSTO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)
DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN - DPTO. CAAGUAZÚ				
1	Alquiler del inmueble ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Cnel. Oviedo, Dpto. Caaguazú	12	5.500.000	66.000.000
2	Garantía de alquiler del inmueble ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Cnel. Oviedo, Dpto. Caaguazú	1	5.500.000	5.500.000
DIRECCIÓN GENERAL DE TERCER CICLO DE EDUCACIÓN ESCOLAR BÁSICA Y EDUCACIÓN MEDIA				
1	Alquiler del inmueble ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital	12	69.000.000	828.000.000
2	Garantía de alquiler del inmueble ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital	1	69.000.000	69.000.000

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 N° 2051/03 'De Contrataciones Públicas'" que forma parte de la Resolución DNCP N° 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 podría considerar el presupuesto actual obtenido considerando la particularidad del proceso.

Al respecto la Resolución DNCP N° 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 Departamental de Educación del Departamento de Caaguazú, y la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media de arrendar locales en las ciudades mencionadas precedentemente, considerando la adecuación a las necesidades propias de las dependencias mencionadas.

Por lo expuesto, y considerando la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, se recomienda considerar los únicos presupuestos obtenidos en concepto de alquiler y garantía de alquiler, proporcionados por los potenciales oferentes.

Atentamente,

Abog. Osvaldo Duarte
Jefe del Dpto. Técnico y Económico
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Citi. 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 DLC N° 46/2020

A: Abog. Osvaldo Duarte, Jefe
Departamento Técnico y Económico.

DE: Lic. Diana Noemi Britez Gill, Jefa
Departamento de Locación y Capacitación

FECHA: 15 de octubre de 2020.

REFERENCIA: Solicitud de actualización de elaboración de precios.
"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC"

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en el marco del pedido de llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC**, incluido en el Programa Anual de Contrataciones del MEC (PAC) con ID N° 377.281, a fin de solicitar la actualización del análisis de la elaboración de precio del llamado mencionado, el cual ya fuera remitido a este departamento mediante memorándum DTyE N° 125/2020 exp 146.960

El pedido obedece, a que la Dirección solicitante, mediante Memorándum DGTCEEB y EM N° 17/2020 de fecha 12 de octubre del corriente, otorga su conformidad y ratifica el pedido realizado por su predecesor, otorgando el parecer favorable para el inicio del proceso de la contratación de locación del inmueble según carta de oferta propuesta por la firma PRO LINK S.A., por un monto mensual de Gs. 69.000.000, ampliando el arrendamiento del espacio físico del primer pedido a un total de 1.894 m2 distribuidos en 14 apartamentos, según nueva carta de oferta de inmueble propuesta por el propietario Chin Ming Lee, que se adjunta al expediente, de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

LOCACION DE INMUEBLES PARA USUFRUTO DEL MEC ID: 377.281						
BLAS SACHELARIDI BENITEZ						
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio/ Distrito / Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio total
1	Alquiler de Inmueble para la Coordinación del Departamento de Caaguazú	Juana Carrillo c/Fabián Ojeda	Mes	12	5.500.000	66.000.000
2	Garantías de alquiler	N/A	Mes	1	5.500.000	5.500.000
TOTAL						**71.500.000**

PRO LINK S.A.						
Ítem	Descripción del Bien	Domicilio/ Distrito / Localidad	Unidad de Medida	Cantidad	Precio unitario (IVA incluido)	Precio total
1	Locación de Inmueble para Usufructo del MEC	AYOLAS 1028	Mes	12	69.000.000	828.000.000
2	Garantías de alquiler	N/A	Mes	1	69.000.000	69.000.000
TOTAL						**897.000.000**

Se adjunta al expediente el Memorándum DGTCEEB y EM N° 17/2020 y las cartas de ofertas presentadas por los propietarios de los inmuebles mencionados en el cuadro, a los efectos de realizar el análisis para la elaboración de precio referencial de conformidad a la Resolución DNCP N° 1.890/2020.

Atentamente.

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

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

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida

MEMORÁNDUM DGTCEEB y EM N° 17/2020

A: **ALEJANDRO DUARTE**, Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
RAQUEL ORTELLADO, Directora
Dirección de Infraestructura

15 OCT 2020 10:09 582239

CC: **ROBERT CANO**, Viceministro
Viceministerio de Educación Básica

DE: **NORMA LOPEZ ROLANDI**, Directora General
Dirección General de Tercer Ciclo de la E.E.B y la Educación Media

FECHA : 12 de octubre de 2020

REFERENCIA: Solicitud de Alquiler para sede de la Dirección General 3er.C EEB y EM

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes en el marco del proceso de la Locación de Inmueble determinado para usufructo de la Dirección General de Tercer Ciclo de la E.E.B y la Educación Media proceso iniciado bajo el ID. 321293 a los siguientes efectos:

1. Solicitar la **contratación de locación de inmueble** ubicado en Ayolas 1028 (Edificio Mont Parnase) a nombre de la firma PRO LINK S.A cuyo representante legal es el Sr. Chih Ming Lee, por el monto mensual de guaraníes sesenta y nueve millones mensuales (Gs. 69.000.000.-) para el arrendamiento de un total de 1894 m2 distribuidos en 14 apartamentos, a un precio por metro cuadrado de 5.20 U$S, **a partir del 1 de noviembre 2020**, en razón a que el contrato con la Fundación Estado de Israel con vencimiento al día 31 de octubre 2020, esperamos no sea renovado debido a las condiciones inhabitables que ponen en riesgo la seguridad de las personas, conforme consta en el informe de verificación realizado por las instancias correspondientes.

2. Refrendar nuestro continuado interés al pedido realizado en su momento por el Director General Ceferino Ruiz y otorgar nuestro parecer favorable para la suscripción del Contrato de Locación del Inmueble individualizado más abajo.

Locación Propuesta	
Propietario	Chih Ming Lee, Representante Legal - PRO LINK S.A.
Ubicación	Ayolas 1028 Edificio Mont Parnase

NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Firmado digitalmente por NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Fecha: 2020.10.13 01:12:32 -03'00'

NLR

Visión: Institución que brinda educación integral de calidad basada en valores éticos y democráticos, que promueve la participación, inclusión e interculturalidad para el desarrollo de las personas y la sociedad.

Dirección General de Tercer Ciclo de la Educación Escolar Básica y la Educación Media
E.V. Haedo Nº 652 E/15 de Agosto y Juan E.O'Leary
Edificio Ex Colegio Estado de Israel
Tel. (595.21) 452 898 - Asunción - Paraguay

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

A LA DIRECCION DE CONTRATACIONES
Asunción: 14 OCT 2020
Para sus efectos.
Dirección Gral. de Admin y Finanzas - MEC

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas
Exp. Nº 582239
Fecha: 14 OCT 2020
Tel.: 492 - 2000

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida

3. Solicitar sin más trámite avanzar en la suscripción del contrato de locación propuesta, atendiendo a que conforme obra en el Memorándum DLC 04/20 – DC 811 de fecha 12 de agosto 2020 de la Dirección de Contrataciones, el contrato donde la Dirección General tiene su sede actualmente, tiene por fecha de vigencia hasta el 31 de octubre 2020.

Locación con contrato a vencer el 31/10/2020	
Propietario	Fundación Estado de Isrrael
Ubicación	Gral. Diaz 657 e/Oleary y 15 de Agosto

4. Manifestar mi aceptación a las condiciones de la oferta del Sr. Chih Ming Lee, Representante Legal - PRO LINK S.A. atendiendo a las s guientes consideraciones:

   a. Ahorro en el monto mensual del alquiler
   b. Se gana 508 mts. más con relación a la propiedad alquilada actualmente.
   c. Se mejora el costo promedio del alquiler de 7 $/m2 reduciendo a 5 U$s/m2.

PROPUESTA DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERCER CICLO DE EDUCACIÓN ESCOLAR BASICA Y EDUCACIÓN MEDIA

Locación Propuesta		Locación con contrato en vencimiento	
Propietario	Chih Ming Lee, Representante Legal - PRO LINK S.A.	Propietario	Fundación Estado de Isrrael
Ubicación	Ayolas 1028 Edificio Mont Parnase	Ubicación	Gral. Diaz 657 e/Oleary y 15 de Agosto
Costo Mensual	69.000.000	Costo Mensual	69.560.000
Total de metros cuadrados	1.894	Total de metros cuadrados	1.386
Precio por metro cuadrado en Gs.	36.431	Precio por metro cuadrado en Gs.	50.201
Tipo de cambio 1US$	7.005	Tipo de cambio 1US$	7.005
Precio por metro cuadrado en US$	5,20	Precio por metro cuadrado en US$	7,17

5. Adherirme a los términos del Informe de Verificación del mencionado inmueble remitido al Señor Director General de Administración y Finanzas por Memorándum JRE 240/20 del Arq. Julio Elizeche, el cual "*recomienda el alquiler de las unidades para la Dirección General de 3er.Ciclo de la EEB y EM*".

NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Firmado digitalmente por NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Fecha: 2020.10.13 01:13:59 -03'00'

NLR

Visión: Institución que brinda educación integral de calidad basada en valores éticos y democráticos, que promueve la participación, inclusión e interculturalidad para el desarrollo de las personas y la sociedad.

6. Confirmar que a partir de las recomendaciones del Arq. Julio Elizeche respecto a los puntos citados más abajo, podemos demostrar que hemos logrado que el locatario mejore sustancialmente la oferta inicial tal como la detallaremos a continuación:

   Recomendación del arquitecto

   a. Solicitar 10 espacios para estacionamiento ya que se ofertan 10 apartamentos, solo dan 6 lugares.
   b. Lo ideal sería que los 4 de los 10 apartamentos ofrecidos sean también en el mismo piso.

   Mejoras en la oferta propuesta

   Una vez recibida las recomendaciones por parte de la Dirección de Infraestructura consignadas en Memorándum DI Nº 860 de fecha 23 de setiembre 2020, hemos solicitado nuevamente a los propietarios realizar una contraoferta a partir de una visita realizada el día 8 de octubre 2020, en la que hemos notado la necesidad de realizar un ajuste en la estimación del metraje cuadrado a ser distribuido en las instalaciones considerando las restricciones emanadas del MSPBS que recomiendan un distanciamiento físico de al menos 1.5 mts.

   Oferta Mejorada

   1. Se ofrece un total de 14 apartamentos, mientras que en la oferta anterior eran de 10.
   2. Se ofrecen 6 pisos enteros con 12 apartamentos contiguos, de los 14.
   3. Se reduce el costo promedio por apartamento 5 U$S por m2, cuando el anterior era de 7 U$S m2.

Por todas las razones expuestas anteriormente, se solicita dar el trámite de rigor y aprovecho la ocasión para agradecer a usted atentamente.

NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Firmado digitalmente por NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Fecha: 2020.10.13 01:14:15 -03'00'

NLR

Dirección General de Tercer Ciclo de la Educación Escolar Básica y la Educación Media
E.V. Haedo Nº 652 E/15 de Agosto y Juan E.O'Leary
Edificio Ex Colegio Estado de Israel
Tel: (595.21) 452 898 - Asunción - Paraguay

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

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida

CARTA OFERTA ACTUAL (octubre 2020)

Cant.	Ap. Nº	Costo Unitario	DEPARTAMENTOS AREA PROPIA (M²)	AREA COMUN (M²)	ESTACIONAMIENTO Estac. (M²)	AREA COMUN (M²)	Total Unitario (M²)	EN PROMEDIO
1	101	₲ 5.721.429	177,2	48,29	14,25	6,31	246,04	₲ 23.254
2	102	₲ 5.131.429	155,3	42,33	14,25	6,31	218,19	₲ 23.518
3	202	₲ 4.431.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 24.233
4	502	₲ 4.701.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 25.709
5	601	₲ 4.921.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 25.975
6	801	₲ 5.121.429	132,72	34,77	14,25	6,31	188,05	₲ 27.234
7	802	₲ 4.941.429	127,54	36,19	14,25	6,31	184,29	₲ 26.813
8	902	₲ 5.021.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 27.459
9	1001	₲ 5.271.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 27.822
10	1002	₲ 5.101.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 27.896
		₲ 50.364.290	1368,36	373,04	142,5	63,1	1946,99	₲ 259.914
11	201	₲ 4.571.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 24.127
12	301	₲ 4.671.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 24.655
13	302	₲ 4.521.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 24.725
14	501	₲ 4.871.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 25.711
		₲ 69.000.006	1834,06	516,38	199,5	88,34	2698,27	₲ 359.132

CARTA OFERTA (setiembre 2020)

Cant.	Ap. Nº	Costo Unitario	DEPARTAMENTOS AREA PROPIA (M²)	AREA COMUN (M²)	ESTACIONAMIENTO Estac. (M²)	AREA COMUN (M²)	Total Unitario (M²)	
1	101	₲ 5.950.000	177,2	48,29	14,25	6,31	246,04	₲ 33.578
2	102	₲ 5.360.000	155,3	42,33	14,25	6,31	218,19	₲ 34.514
3	202	₲ 4.660.000	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 36.538
4	502	₲ 4.930.000	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 38.655
5	601	₲ 5.150.000	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 38.803
6	801	₲ 5.350.000	132,72	34,77	14,25	6,31	188,05	₲ 40.310
7	802	₲ 5.170.000	127,54	36,19	14,25	6,31	184,29	₲ 40.536
8	902	₲ 5.250.000	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 41.164
9	1001	₲ 5.500.000	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47	₲ 41.441
10	1002	₲ 5.330.000	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87	₲ 41.791
Total		₲ 52.650.000	1368,36	373,04	142,5	63,1	1946,99	₲ 387.329

NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI

Firmado digitalmente por NORMA EDITH LOPEZ ROLANDI
Fecha: 2020.10.13 01:14:50 -03'00'

NLR

Visión: Institución que brinda educación integral de calidad basada en valores éticos y democráticos, que promueve la participación, inclusión e interculturalidad para el desarrollo de las personas y la sociedad.

Dirección General de Tercer Ciclo de la Educación Escolar Básica y la Educación Media
E.V. Haedo Nº 652 E/15 de Agosto y Juan E.O'Leary
Edificio Ex Colegio Estado de Israel
Tel: (595.21) 452 898 - Asunción - Paraguay

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

MEMORÁNDUM DTyE N° 125/2020

A: **Lic. Mario Benítez,** *Director*
Dirección de Contrataciones

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

Abog. Osvaldo Duarte
Jefe del Dpto. Técnico y Económico
Dirección de Contrataciones - MEC

Ref.: Memorándum DLC N° 27/2020 – ID N° 377.281

Fecha: 25 de setiembre de 2020

Exp.: 146.960/2020

9:3 uk
146960
25 SEP 2020
Gladys Z. Zarate

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación con el memorándum de referencia, por el cual solicita la realización del análisis para la elaboración de precio referencial para el llamado a *"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA USUFRUCTO DEL MEC"*, ID N° 377.281.

ANTECEDENTES RECEPCIONADOS

- Memorándum de Blás Sachelaridi Benítez de fecha 13/08/2020

Por la cual oferta en alquiler inmueble de su propiedad, ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Coronel Oviedo.

- Nota de la firma Pro Link S.A. de fecha 14/08/2020

Por la cual oferta en alquiler inmueble de propiedad del Edificio Mont Parnesse, ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital.

- Memorándum DAGA N° 718 de fecha 17/08/2020

Por el cual el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa solicita se inicien los trámites tendientes al llamado, y remite la siguiente documentación: Nota N° 485/2020 de fecha 13/08/2020, por la cual la Dirección Departamental de Educación del Dpto. de Caaguazú informa la terminación del contrato de locación del inmueble ocupado por dicha dependencia en la ciudad de Cnel. Oviedo; y, Memorándum DGTCEEBYEM N° 1332/2020 de fecha 14/08/2020, por el cual comunica la no conformidad de permanencia en el inmueble ocupado por la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media.

PRESUPUESTOS OBTENIDOS - PRECIOS UNITARIOS Y TOTALES

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO UNIT. (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)	COSTO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)
DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN - DPTO. CAAGUAZÚ				
1	Alquiler del inmueble ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Cnel. Oviedo, Dpto. Caaguazú	12	5.500.000	66.000.000
2	Garantía de alquiler del inmueble ubicado en las calles Juana Carrillo casi Fabián Ojeda, de la ciudad de Cnel. Oviedo, Dpto. Caaguazú	1	5.500.000	5.500.000
DIRECCIÓN GENERAL DE TERCER CICLO DE EDUCACIÓN ESCOLAR BÁSICA Y EDUCACIÓN MEDIA				
1	Alquiler del inmueble ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital	12	52.650.000	631.800.000
2	Garantía de alquiler del inmueble ubicado en la calle Ayolas N° 1028, de la ciudad Capital	1	52.650.000	52.650.000

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 N° 2051/03 'De Contrataciones Públicas'" que forma parte de la Resolución DNCP N° 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 podría considerar el presupuesto actual obtenido considerando la particularidad del proceso.

Al respecto la Resolución DNCP N° 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.*

Abog. Osvaldo Duarte
Jefe del Dpto. Técnico y Económico
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Citi. 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

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 Departamental de Educación del Departamento de Caaguazú, y la Dirección General de Tercer Ciclo de Educación Escolar Básica y Educación Media de arrendar locales en las ciudades mencionadas precedentemente, considerando la adecuación a las necesidades propias de las dependencias mencionadas.

Por lo expuesto, y considerando la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, se recomienda considerar los únicos presupuestos obtenidos en concepto de alquiler y garantía de alquiler, proporcionados por los potenciales oferentes.

Atentamente,

Abog. Osvaldo Duarte
Jefe del Dpto. Técnico y Económico
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella Nº 443 casi Alberdi – Edificio Citi. 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

Asunción, 12 octubre 2020.

CARTA OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE DEPARTAMENTOS

PRO LINK S.A., para el Edificio Mont Parnasse, con Cuenta Cta. Catastral: 10.0474.02, con RUC Nro. 80081766-4 y domicilio en la calle Ayolas Nro. 1028, Nro. De teléfono. (021)447888 y correo electrónico prolink.pysa@gmail.com, ofrece, como propietaria, a la Dirección General del Tercer Ciclo de la EEB y la EM del Ministerio de Educación y Ciencias, para la instalación de las oficinas de la mencionada Dirección.

Los departamentos identificados son:

		Departamentos		Estacionamiento		
Departamentos	Price	AREA PROPIA (M²)	AREA COMUN (M²)	Estac. (M²)	AREA COMUN (M²)	Total Unitario (M²)
101	₲ 5.721.429	177,2	48,29	14,25	6,31	246,04
102	₲ 5.131.429	155,3	42,33	14,25	6,31	218,19
201	₲ 4.571.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47
202	₲ 4.431.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87
301	₲ 4.671.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47
302	₲ 4.521.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87
501	₲ 4.871.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47
502	₲ 4.701.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87
601	₲ 4.921.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47
801	₲ 5.121.429	132,72	34,77	14,25	6,31	188,05
802	₲ 4.941.429	127,54	36,19	14,25	6,31	184,29
902	₲ 5.021.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87
1001	₲ 5.271.429	132,72	36,19	14,25	6,31	189,47
1002	₲ 5.101.429	127,54	34,77	14,25	6,31	182,87
Total	₲ 69.000.000	1894,06	516,40	199,5	88,27	2698,23

1. La renta mensual será de Gs. 69.000.000 (Guaraníes Sesenta y nueve Millones) con el IVA incluido, monto correspondiente a el total de 2698,23 metros cuadrados. -

2. A la firma del contrato de arrendamiento la Dirección General del Tercer Ciclo de la EEB y la EM del Ministerio de Educación y Ciencias deberá abonar en concepto de Garantía Gs. 69.000.000 (Guaraníes Sesenta y nueve Millones) y el monto establecido como renta mensual cinco (5) días hábiles antes del ingreso efectivo a las unidades motivo del contrato de arrendamiento.

La renta se pagará en forma mensual, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles, por mes

adelantado. El pago de la renta mensual podrá ser realizado en efectivo, cheque bancario certificado o transferencia bancaria, en el caso de esta última opción los datos de la cuenta bancaria serán facilitados una vez firmado el contrato de arrendamiento.

3. Los impuestos y tasas correspondientes al periodo 2019 que gravan al Edificio Mont Parnasse se encuentran al día. Cualquier impuesto o tasa que grave la finca, serán por cuenta de la propietaria. Los gastos de mantenimiento de áreas comunes están incluidos en el monto de la renta mensual.

4. La duración del contrato se pacta por UN (1) año prorrogable de año en año, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, comenzando su vigencia el día en que la presente CARTA OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE DEPARTAMENTOS sea aceptada en forma escrita por Dirección General del Tercer Ciclo de la EEB y la EM del Ministerio de Educación y Ciencias. Finalizado el periodo del contrato, si ninguna de las partes hubiera denunciado, con dos años de antelación para el arrendador y dos meses para el arrendatario, aquél quedaría prorrogado automáticamente por períodos anuales en las mismas condiciones del contrato de arrendamiento original y con las revisiones del monto de la renta mensual.

5. La renta mensual se mantendrá en el monto estipulado dentro del contrato de arrendamiento durante la validez del mismo. Será revisable anualmente en el caso de la prórroga del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta los índices de inflación y otros marcadores económicos difundidos por el Banco Central del Paraguay, el Ministerio de Hacienda o entes reguladores.

6. Todas las unidades cuentan con: muebles de cocina y extractor de humo, placares empotrados en las habitaciones, tres (3) equipos de Aire Acondicionado tipo Split, un (1) extintor de fuego y cinco (5) detectores de humo, siendo este el inventario de muebles y equipos de cada unidad.

7. Dentro del contrato de arrendamiento se hará constar la cantidad de seis (6) espacios para estacionamiento de vehículo dentro de las cocheras con que cuenta el predio. En caso de que la Administración del Edificio cuente con espacios adicionales podrá, por medio de una nota recibida por una autoridad competente, informar a esa Dirección de que están autorizados al usufructo de las unidades de estacionamiento citadas en la mencionada nota.

8. El Edificio Mont Parnasse cuenta con un sistema de prevención de incendios plenamente operativo, con un mantenimiento anual y verificado por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios.

9. La Administración del Edificio Mont Parnasse acercara a pedido de la Dirección General del Tercer Ciclo de la EEB y la EM del Ministerio de Educación y Ciencias toda la documentación relacionada a PRO LINK S.A., tal como la constitución de la sociedad y poderes para gestionar la firma o cualquier trámite que requiera la autorización de los socios de la empresa.

10. La vigencia de la presente CARTA OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE DEPARTAMENTOS será hasta el 01 de noviembre de 2020.

Chih Ming Lee
REPRESENTANTE LEGAL
Pro Link S.A.

INMOBILIARIA
PRO-LINK PARAGUAY S.A.
RUC: 80061766-4
Tel. 447888
Dirección Montevideo 890 - Asunción - Py.

Coronel Oviedo, 13 de agosto del 2020.-

MEMORANDO:

OBJETO: CARTA DE OFERTA SOBRE LOCACION DE INMUEBLE

A: Mg. LUIS ALBERTO CHAVEZ
Dirección Administrativa – M.E.C.
PRESENTE:

Por la presente me dirijo a usted, y por su intermedio a quien corresponda, con el fin de ofrecer en alquiler un inmueble de mi propiedad, basado en las siguientes consideraciones:

- Se ofrece en alquiler un inmueble, ubicado sobre las calles Juana Carrillo c/ Fabián Ojeda, específicamente una edificación a estrenar de 300 metros cuadrados superficie, a más de un amplio estacionamiento (explanada de cemento).

- Remodelaciones conforme a las exigencias del cliente, a realizar a costas del locador:
  - Construcción de separaciones (mamparas o similar), para establecimiento de cinco oficinas, a más de las dos existentes.
  - *Construcción de un nuevo acceso al predio (apertura de puerta).*
  - Construcción de un sanitario mas, aparte del existente.

- Costo mensual del alquiler: Gs. 5.500.000 (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL GUARANIES) que puede ser abonado de forma retroactiva por el cliente.

- Solicitud de "derecho a llave": Gs. 5.500.000 (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL GUARANIES), monto que abonará el cliente por única vez (de forma adelantada o retroactiva según conformidad de las partes).

- Los pagos de servicios básicos (ANDE, ESSAP, RECOLECCION DE BASURA) serán abonados por el locador, siempre y cuando la suma de las facturas no superen el 10% del monto mensual pactado como alquiler, el remanente correrá a cargo del locatario. (Este requerimiento queda sujeto a convenio de partes).-

Sin otro particular, me despido de usted, deseándole éxitos en sus funciones.-

Atte.

BLAS A. SACHELARIDI BENITEZ
0971 - 392802

Blas A. Sachelaridi Benitez
Matrícula N° 45.040
Cel.: 0971 302 802
Dependencia Nacional 122
Coronel Oviedo - Py