DICTAMEN MEC/DC/PR N° 04 /2022

Asunción, 16 de marzo de 2022.

Mediante el presente, se emite el dictamen referente a los precios unitarios estimativos, elaborados en el marco del llamado a LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2022 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE", ID N° 413.005.

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 la dependencia requirente del proceso que nos ocupa, lo cual se refleja en el presente dictamen.

II – Antecedentes

Memorándum D.G.E.A. N° 22/2022 de fecha 11/02/2022, por el cual la Sra. Cristina Bustamante, Directora General de la Dirección General de Educación en el Arte, hace referencia al próximo vencimiento del Contrato de Locación del Inmueble ubicado en las calles Eligio Ayala N° 976 entre Estados Unidos y Tacuary, de la ciudad de Asunción, en ese contexto, otorga su conformidad para continuar con el inmueble locado.

Memorándum DAGA N° 149 de fecha 18/02/2022, por el cual el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa remite las documentaciones recepcionadas en su dependencia – Dirección Administrativa- a fin de que el Dpto. de Locación inicie los trámites tendientes a la renovación del respectivo contrato.

Nota DC N° 96/2022 de fecha 23/02/2022, por la cual la Dirección de Contrataciones manifiesta al Sr. Carlos Andres Couchonnal la intención del Ministerio de Educación y Ciencias de seguir usufructuando las instalaciones del mismo, atendiendo que el fin de la vigencia del contrato se aproxima. Así mismo, solicita la CONFORMIDAD o NO CONFORMIDAD por parte del mismo para seguir arrendando el referido inmueble, así como también se solicita remitir una nueva carta de oferta con la cotización y duración de dicho arrendamiento.

Nota de la firma Sr. Carlos Andres Couchonnal Exp. 59931de fecha 25/02/2022, por la cual remite su conformidad en cuanto a la continuidad del arrendamiento del referido local.

Nota de la firma Sr. Carlos Andres Couchonnal Exp. 59936 de fecha 25/02/2022, por el cual remite su carta de oferta de alquiler del inmueble ubicado en las calles de Eligio Ayala N° 976 entre Estados Unidos y Tacuary, de la ciudad de Asunción.

Memorándum DTyE N° 21/2022, de fecha 15 de marzo de 2022, Exp. 30.927 y 37.817, a través del cual el Departamento Técnico y Económico, remite su recomendación y parecer respecto a la determinación de los precios referenciales para el proceso que nos ocupa.

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

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

Memorándum DLC N° 50/2022, de fecha 16 de marzo de 2022, Exp. 30.927 y 37.817, a través del cual el Departamento de Locación y Capacitación solicita la emisión del dictamen conforme a lo establecido en la Resolución DNCP N° 1890/2020.

PRESUPUESTO OBTENIDO - PRECIOS UNITARIO Y TOTAL

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE"						
ÍTEM	*DESCRIPCIÓN DEL BIEN*	*DOMICILIO / DISTRITO / LOCALIDAD*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO MENSUAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE"	Eligio Ayala N° 976 e/ Estados Unidos y Tacuary, Ciudad de Asunción	Mes	12	13.200.000	158.400.000

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"*.

Debemos mencionar también el artículo 15° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" - ESTIMACIÓN DE COSTO – que establece: *"Los organismos, entidades y*

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

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

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 1° APROBACIÓN DE LA GUIA DE ELABORACIÓN DE PRECIOS REFERENCIALES de la Resolución DNCP N° 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 2° 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 mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia.

En el caso que nos ocupa, podemos notar que el Departamento Técnico y Económico ha realizado un análisis referente a la elaboración del precio estimativo referencial para el proceso de arrendamiento de edificio, recomendando considerar el presupuesto proporcionado por el propietario, Carlos Andrés Couchonnal, por la particularidad del caso, que seguidamente se pasa a exponer:

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

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

*** 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 del precio estimativo referencial para el presente llamado se considera el presupuesto proveído por el SR. CARLOS ANDRÉS COUCHONNAL, 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 razones técnicas de este tipo de contratación, es decir, la determinación previa de la Dirección General de Educación en el Arte, de continuar con el arrendamiento del edificio propuesto.

Por lo expuesto, y considerando la particularidad de la contratación, la cual se encuentra contemplada en la normativa vigente, se podría considerar el presupuesto proveído por el propietario "Carlos Andrés Couchonnal", para el arrendamiento del edificio ubicado en Eligio Ayala N° 976 e/EEUU Y Tacuary de la ciudad de Asunción, el cual es de **GS. 13.200.000 (IVA incluido si corresponde) mensuales.**

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"*, por lo que queda establecido de acuerdo al siguiente cuadro:

Abg. Gustavo A. [illegible]
Jefe de Asesoría Jurídica
Dirección [illegible]

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones

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

ÍTEM	*DESCRIPCIÓN DEL BIEN*	*DOMICILIO / DISTRITO / LOCALIDAD*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO MENSUAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE	Eligio Ayala N° 976 e/ Estados Unidos y Tacuary, Ciudad de Asunción	Mes	12	13.200.000	158.400.000

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

Elmar Deggeller Horn, *Director*
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencia (MEC)

Elaborado por: José Toledo

Verificado por: Gustavo Riquelme

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 N° 21/2022

A: **Diana Brítez Gill,** *Jefa*
Departamento de Locación

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

Ref.: Memorándum DLC Nº 48/2022

Fecha: 15 de marzo de 2022

Exp.: 30.927 y 37.817

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 INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE".

ANTECEDENTES

-Memorándum D.G.E.A. Nº 22/2022 de fecha 11/02/2022
Por el cual la Sra. Cristina Bustamante, Directora General de la Dirección General de Educación en el Arte hace referencia al próximo vencimiento del Contrato de Locación del Inmueble ubicado en las calles Eligio Ayala N° 976 entre Estados Unidos y Tacuary, de la ciudad de Asunción, en ese contexto, otorga su conformidad para continuar con el inmueble locado.

- Memorándum DAGA Nº 149 de fecha 18/02/2022
Por el cual el Departamento de Apoyo a la Gestión Administrativa remite las documentaciones recepcionadas en su dependencia – *Dirección Administrativa-* a fin de que el Dpto. de Locación inicie los trámites tendientes a la renovación del respectivo contrato.

- Nota DC Nº 96/2022 de fecha 23/02/2022, por la cual la Dirección de Contrataciones manifiesta al Sr. Carlos Andres Couchonnal la intención del Ministerio de Educación y Ciencias de seguir usufructuando las instalaciones del mismo, atendiendo que el fin de la vigencia del contrato se aproxima. Así mismo, solicita la CONFORMIDAD o NO CONFORMIDAD por parte del Sr. Carlos Andres Couchonnal para seguir arrendando el referido inmueble, así como también se solicita remitir una nueva carta de oferta con la cotización y duración de dicho arrendamiento.

-Nota de la firma Sr. Carlos Andres Couchonnal Exp. 59931de fecha 25/02/2022
Por el cual remite su conformidad en cuanto a la continuidad del arrendamiento del referido local.

-Nota de la firma Sr. Carlos Andres Couchonnal Exp. 59936 de fecha 25/02/2022
Por el cual remite su carta de oferta de alquiler de inmueble ubicado en las calles de Eligio Ayala N° 976 entre Estados Unidos y Tacuary, de la ciudad de Asunción.

Elaborado por: Ramona Gómez
Osvaldo Duarte

Revisado por: Osvaldo Duarte

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

PRESUPUESTO OBTENIDO – PRECIOS UNITARIO Y TOTAL

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE"						
ITEM	*DESCRIPCIÓN DEL BIEN*	*DOMICILIO / DISTRITO / LOCALIDAD*	*UNIDAD DE MEDIDA*	*CANTIDAD*	*PRECIO MENSUAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*	*PRECIO TOTAL (IVA INCLUIDO SI CORRESPONDE)*
1	LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN EN EL ARTE"	Eligio Ayala N° 976 e/ Estados Unidos y Tacuary, Ciudad de Asunción	Mes	12	13.200.000	158.400.000

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 podrían considerar los presupuestos actuales obtenidos, 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 General de Educación en el Arte, de proseguir con el arrendamiento de local ubicado en las calles de Eligio Ayala N° 976 e/ Estados Unidos y Tacuary, Ciudad de Asunción, 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 el presupuesto proporcionado por la firma de propietario *"Carlos Andres Couchonnal"*.

Atentamente,

Elaborado por: Ramona Gómez
Osvaldo Duarte

Revisado por: Osvaldo Duarte

Asunción 25 de febrero de 2022

Señor
Elmar Deggeller Horn
Dirección de Contrataciones
Ministerio de Educación y Ciencias (MEC)
Presente

Tengo el agrado de dirigirme a usted, por su intermedio y a donde corresponda con el objeto de presentarle carta oferta de alquiler de inmueble de mi propiedad ubicado en las calles de Eligio Ayala N° 976 e/ EE.UU y Tacuary de la ciudad de Asunción.

El inmueble cuenta con las siguientes características:

- Cuenta con todos los servicios públicos.
- Adema el edificio tiene instalado sistema de prevención de incendios (extintores detector de humo y luces de emergencias), así como dicta las reglamentaciones de prevención de incendio.
- Tiene áreas así como suficientes sanitarios en perfecto funcionamientos.
- Cuenta con una superficie de 593,93 Mt2
- Cuenta Catastral N°00001-12-0018-36-00-00/001 Finca 13.608
- Ande NIS N° 1180202
- ESSAP ISSAN N° AD3213

Monto del Alquiler
Alquiler mensual **Gs. 13.200.000 (IVA Incluido)**

Sin otro particular aprovecho la oportunidad para saludarlos y ponerme a disposición para cualquier información adicional que requieran

Carlos Andres Couchonnal,
Propietario - CI N° 1.620.115.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES
Fecha 25/02/22 Hora 12:04
Expediente 5993 6
Firma
Aclaración Cinthys L. Ibarra
Dpto. Adquisiciones
Dpto. Contratos y Garantías
Dpto. Asesoría Jurídica
Dpto. Apoyo Técnico

Elmar Deggeller Horn
Director
Dirección de Contrataciones