**DICTAMEN EN RELACIÓN A LA METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS PRECIOS DE REFERENCIA**

**LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 45/2022 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE BOQUERON – DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM" con ID 407712**

En atención a la Resolución DNCP N° 1890/2020 **"POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PÚBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03"**, informamos que:

- El precio consignado corresponde a lo cotizado por el único oferente que cuenta con un local con las características necesarias para satisfacer los requerimientos institucionales, considerando que el mismo se encuentra totalmente adecuado en forma estructural, edilicia y espacial, para que las dependencias y/o oficinas desarrollen sus actividades.

- **Fuente de Información:** Presupuesto del potencial Locador.

**"Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación, no resulte 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 que servirán de base a su referencia…."**

Cabe resaltar, que de la información obtenida de la fuente mencionada precedentemente, esta Dirección fijará su precio de referencia, atendiendo al principio de economía, eficiencia y al criterio de razonabilidad.

**Procedimiento realizado para la conformación de la estructura de precios referenciales:**

En consideración al Sistema de Adjudicación y la modalidad de Locación de Inmueble Determinado se describe el procedimiento.

CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE BOQUERON

Es importante mencionar la relación Costo – Beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir un inmueble, relacionándolos al destino, capacidad, características, ubicación, superficie, etc.

- **ADQUISICIÓN:** Un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación deseada y la dimensión requerida de aproximadamente 1.931,7m2, ronda en promedio aproximadamente G. 235.000.000
- **CONSTRUCCIÓN:** Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad es de 2.500.000 aproximadamente (costo aproximado por metro cuadrado) se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 1.931,7 m2 X 2.500.000= Gs. 4.829.250.000

Costo total: terreno + edificación = Gs. 5.064.250.000

OSCAR E. ZAMBRIA P.
Jefe - Dpto. de Licitaciones
M.O.C. - Corte Suprema de Justicia

**Motivos por los cuales el Inmueble seleccionado es el único que puede satisfacer adecuadamente los requerimientos institucionales.**

Luego de un relevamiento in situ en la zona, el inmueble propuesto, es el único que pueda satisfacer las necesidades institucionales, ya que cuenta con las dimensiones optimas requeridas tanto en infraestructura como documentales para albergar a la sede de los Juzgados, Despachos de Magistrados, Departamento Administrativo. El inmueble se encuentra en óptimo estado edilicio, es decir, no requiere adecuaciones en cuanto a su estructura.

En la zona no existen otros locales que deseen darse en locación atendiendo a los requisitos o exigencias para contratar con el Sector Publico (Estado), las superficies requeridas y la accesibilidad de las personas.

Así mismo, debe considerarse el alto costo que representa el traslado de la totalidad de la estructura jurisdiccional hasta un nuevo local, como también la reactivación de la misma para su puesta en funcionamiento, siendo algunos puntos a ser tenidos en cuenta los siguientes:

- Costo de adecuación estructural a un nuevo local
- Adecuación del Sistema Informático (mudanza y configuración del sistema de interconexión, colocación de puntos de red y tendido de conexiones)
- Mudanza de la totalidad de equipos informáticos, mobiliarios e infraestructura a un nuevo local.

Por lo expuesto más arriba, a fin de cumplir con la provisión oportuna, se procedió a realizar la estructura con los precios obtenidos; ajustada a la Resolución **DNCP N° 1890/2020 "POR LA CUAL SE REGULAN LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIONES PUBLICAS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03"**

Se debe tener en cuenta el tiempo que requiere la búsqueda y compra de un terreno que tenga la ubicación requerida, el tiempo que se necesita para la construcción de un nuevo local y el posterior equipamiento mínimo necesario para su funcionamiento.-

Si bien contar con una sede propia es la meta de la Administración, podrían pasar varios años hasta que se pueda ubicar y adquirir un inmueble propicio para el efecto, esto, sin considerar el tiempo que podría insumirse en la construcción de un local adecuado y equipado conforme a las normas de seguridad.-

El precio total referencial para el presente llamado asciende a:

- **POTENCIAL LOCADOR: Jimmy Loewen, G. 50.000.000 (Guaraníes cincuenta millones)** mensual – IVA incluido, totalizando el importe de **Gs. 950.000.000 (Guaraníes novecientos cincuenta millones)** en un lapso de 19 meses y el monto programado para el presente llamado es realizado en base al precio referencial obtenido. -

Se adjunta informe tecnico– Nota remitida por el Departamento de Logística Administrativa – **Evidencia documentada** – Resolución N° 1890/2020.-

OSCAR E. SANABRIA P.
Jefe - Dpto. de Licitación
U.O.C. - Corte Suprema de Justicia

PODER JUDICIAL

# INFORME TÉCNICO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE

## DATOS GENERICOS:

| | |
|---|---|
| VALOR TOTAL DEL CONTRATO | Gs. 950.000.000.- |
| MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2022 | Gs. 450.000.000.- |
| FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO | 19 de marzo de 2023 |
| VIGENCIA DEL CONTRATO | 19 MESES |
| DESTINO/ USO DEL INMUEBLE | PARA SEDE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE BOQUERÓN |

## DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

### Individualización del Inmueble

**DATOS DEL LOCADOR**

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE: | JIMMY | DEPARTAMENTO: | BOQUERÓN (CHACO) |
| APELLIDOS: | LOEWEN SIEBERT | DISTRITO/ LOCALIDAD: | FILADELFIA |
| Nº de C.I.: | 973.679 | DIRECCIÓN: | CALLE INDUSTRIAL Nº 186 – FILADELFIA |

**EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA**

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE: | N/A | DIRECCIÓN: | N/A |
| APELLIDOS: | N/A | TELEFONO: | N/A |
| Nº de C.I. / RUC: | N/A | PORCENTAJE DE COMISIÓN: N/A | |

a) **Individualización del Inmueble:**

**DATOS DEL INMUEBLE**

| | |
|---|---|
| CTA. CTE. CATASTRAL | Finca Nº 1085 - Cta.Cte.Catastral Nº 30-0104-41 |
| DIRECCIÓN | B.H. Unruh entre Presidente Gondra y O. Miller |
| DISTRITO/LOCALIDAD | Filadelfia |
| DEPARTAMENTO | Boquerón |

**CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)**

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DEL TERRENO: | 7.437 m2 |
| SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN: | 1.102, 24 m2 |
| FINALIDAD DEL INMUEBLE: | Sede para el Tribunal de Apelación y Juzgado de 1era. Instancia de Filadelfia |
| OFICINAS: | • Bloque 1: Cuenta con 6 oficinas, con baños con ducha en c/u.-<br>• Bloque 2: Cuenta con 6 oficinas, con baños sin ducha c/u 2 (dos)<br>• Bloque 3: Cuenta con 2 amplios salones c/u con 3 (tres) baños con duchas. -<br>• Galería frente a cada bloque.-<br>• 1(un) sanitario destinado a justiciable |
| COCINA: | N/A |

Ing. Miriam Marecos
Administradora

PODER JUDICIAL

## Justificación

Si bien contar con un local propio es la meta de la Administración, la construcción de la nueva sede conllevaría más de 2 años esto sin contar el periodo para la ubicación del inmueble y los tramites necesarios para obtener y ejecutar los recursos financieros, que en concecuencia a lo expuesto se justifica la necesidad de seguir usufructuando el servicio de alquiler, que hoy en dia alberga tanto a los juzgados y oficinas administrativas, a efectos de atender y ofrecer los servicio a los justiciables. En la zona no existe otro inmueble que pueda cumplir con los requisitos necesarios, ya que en dicho local posee las comodidades básicas, aptitud de la estructura y tamaño para el ejercicio de las actividades propias de manera a optimizar la atencion a los usuarios de Servicio de Justicia.-

## Análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías.-

A continuación, se expone el valor aproximado de compra y adquisición de un local para lo requerido, así como también el canon de arrendamiento del local que se pretende renovar:

Adquisición y construcción de un inmueble apto:

- **Costo del terreno** (ofrecido en clasicpar): 235.000.000.-
- **Costo de la edificación**; Gs. 2.500.000 (costo aprox. Por m²) X 1.931,7 m² (superficie de la edificación) = Gs 4.829.250.000.-
- **Costo del inmueble más la edificación**: 5.064.250.000

Teniendo en cuenta el valor Total de la presente Contratación asciende a Gs. 950.000.000.- por un periodo de 19 meses, resulta razonable renovar el contrato para seguir usufructuando la presente locación.

Comparativo con inmuebles de la zona:

Al respecto, la Administración de esta Circunscripción Judicial de Boquerón, ha realizado la búsqueda de otros inmuebles en la zona, no existe inmuebles que puedan cumplir con los requerimientos necesarios tanto de infraestructura como documentales, para albergar a la Sede de los Juzgados, Despachos de Magistrados, Dpto. Administrativo, el único local disponible para alquilar en la zona ,y con ello no podria albergar a la totalidad de las secretaria y no hallándose ningún otro local similar para su comparación, imposibilitando así la realización del comparativo, se adjunta foto de inmueble mencionado.-

Así mismo, debe considerarse el alto costo que representa el traslado de la totalidad de la estructura jurisdiccional hasta un nuevo local, como también la reactivación de la misma para su puesta en funcionamiento, siendo algunos puntos a ser tenidos en cuenta los siguientes:

-Costo de adecuación estructural de un nuevo local.-

-Adecuación del Sistema Informático (mudanza y configuración del sistema de interconexión, colocación de puntos de red y tendido de las conexiones).

-Mudanza de la totalidad de equipos informáticos, mobiliarios e infraestructura a un nuevo local.

Canon actual de arrendamiento:

El costo mensual es de Gs. 50.000.000.- IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 950.000.000.-, en un lapso de 19 meses.

Lic. Miriam Maracos
Administradora
Circunscrip. Judicial Coquerón

PODER JUDICIAL

| |
|---|
| **El análisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble:** Se adjunta informe original expedido por los Registros Públicos y el Informe de Interdicción.- |
| **Pago de Impuestos:** El inmueble se encuentra con el Pago al día por el año 2022, según Comprobante de Ingreso de Pago del Impuesto Inmobiliario, N° 0248939, que se adjunta.- |
| **Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, art. 40 de la Ley 2051/03:** Se adjunta informe correspondiente.- |
| **Informe favorable de la Administración de la Circunscripción Judicial de Boquerón,** de que el inmueble cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones, según lo informado en la Nota ADM N° 23 de fecha 09/02/2023.- |
| **Informe favorable de la Administración de la Circunscripción Judicial de Boquerón,** sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional: según lo informado en la Nota ADM N° 24 de fecha 09/02/2023.- |
| **Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución:** Se adjunta informe en la cual se indica que se cuenta con la Disponibilidad y Reservas Presupuestarias para el presente llamado.- |

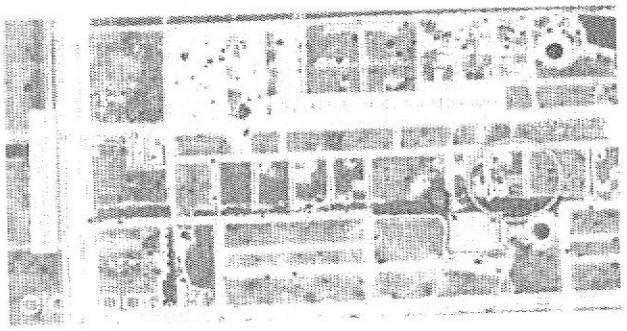
ANEXO

TERRENO OFRECIDO EN LA ZONA

clasipar

VENDO TERRENO EN FILADELFIA EN COMPLEJO URBANO BOREAL

Gs. 235.000.000



Lic. Miriam Barrecua
Administradora
Circunscrip. Judicial Boquerón