Fecha: 06/08/2020

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

LOCACION DE INMUEBLES PAC N° 53/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE - DETERMINADO - PLURIANUAL – AD REFERENDUM"

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 de potencial oferente

"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.

JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE

Es importante mencionar la relación Costo – Beneficio de seguir alquilando contra la posibilidad de adquirir una 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 420 m2, ronda en promedio aproximadamente G. 625.000.000
- **CONSTRUCCIÓN:** Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad es de 2.500.000 aproximadamente (según datos proporcionados por la D.I.F), se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 850 m2 x 2.500.000= G. 2.125.000.000

Costo total: terreno + edificación = G.2.750.000.000

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

El inmueble seleccionado se encuentra ocupado desde el 02/05/2016 y no existen otros locales que desean darse en locación, atendiendo a los requisitos o exigencias para contratar con el Sector Publico (estado).

Además, el local propuesto cuenta con una buena estructura edilicia y dimensiones acordes a los intereses institucionales, para que el Juzgado de Paz desarrolle sus actividades.

Asimismo, 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:

C.P. Freddy E. Candia
Corte Suprema de Justicia

Lic. Elizabeth Fernández Suárez
Jefa
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

N. Patricia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

- 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.

Se realizó un comparativo de inmuebles de características similares en la zona para determinar el precio de mercado a fin de evaluar el presupuesto otorgador por el futuro locador en concepto de alquiler, estos datos fueron proveídos por el ámbito solicitante:

Las direcciones corresponden a:

- Granada casi Brasil - B° Jara Contacto: Infocasas.py Precio: 8.500.000	- Soldado Paraguayo – B° Jara Contacto: Infocasas.py Precio: 9.000.000

***Los mismos fueron proveídos por el ámbito (Oficina de Servicios Básicos y Alquileres).-**

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 promedio total referencial para el presente llamado asciende a:

- **OFERENTE: Nimia Cañete de González G. 192.000.000 (Guaraníes ciento noventa y dos millones)** y el monto programado para el presente llamado es realizado en base al precio referencial obtenido.-

Se adjunta la planilla de la estructura de precio referencial– Nota remitida por la Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos – **<u>Evidencia documentada</u>** – Resolución N° 1890/2020.-

C.P. Fabiola Candia
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

N.P. Letizia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

Lic. Elizabeth Fernández Suárez
Jefa
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE Y ARCHIVOS JURISDICCIONALES- DERTERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM

					DIRECCIONES DE INMUEBLES EN LA ZONA	
					DR. BARTOLOME CORONEL C/ CNEL. ANGEL MORENO Y CNEL. FRANCISCO LOPEZ	
Ítem	**Descripción del Bien**	**Unidad de Medida**	**Presentación**	**Cantidad**	**Precio unitario (IVA incluído)**	**Precio total (IVA incluido)**
1	JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE	MES	EVENTO	24	8.000.000	192.000.000
					MONTO TOTAL	**192.000.000**

C.P. Freddy Escandia
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Compromiso con la gente

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN DETERMINADA FTLD/N° 6/2020
"SEDE PARA JUZGADO DE PAZ DE SAN ROQUE"

TIPO DE LOCACIÓN	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	El local está ubicado sobre Dr. Bartolomé Coronel N° 1750 entre Cnel. Ángel Moreno y Cnel. Francisco López del Barrio Sajonia de la ciudad de Asunción. Superficie Terreno: 420 m2. Superficie Construida: 850 m2. Caracteristicas estructurales y edilicias del local: - Local de 13 (trece) ambientes y 5 (cinco) sanitarios. - Estacionamiento para 4 vehículos livianos. - Escaleras aptas para el flujo de personas y traslado de mobiliarios. - Requerimientos de estética y mantenimiento en cuanto al buen estado de pintura, pisos, techo, buen funcionamiento de puertas y ventanas, instalación sanitaria en correcto estado de funcionamiento. - Sistema eléctrico de tipo trifásico. El local debe contar con accesos para personas con capacidades diferentes (rampas para sillas de ruedas), en caso de no contar, presentar Declaración Jurada de adecuación del local en caso de resultar adjudicada, antes de la firma del Contrato. Requerimientos en cuanto al Sistema de Prevención contra Incendios: - Sistema de detección electrónica automática con detectores de humo calor. - Extinguidores portátiles, 1 (uno) para cada ambiente. - Luces de emergencia autónoma en dependencias y áreas de circulación y salidas. - Carteles de señalización de emergencia, a fin de indicar el sentido y dirección de las salidas - Vías de evacuación adaptadas a las normativas de prevención. En caso de no contar con Sistema de Prevención adecuado a lo requerido, presentar Declaración Jurada de adecuación del local en caso de resultar adjudicada, antes de la firma del Contrato.
POSIBLE OFERENTE, A FIN DE LIBRAR LA INVITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA	**OFERENTE**: Nimia Cañete de González **CI N° / RUC**: 362644-0 **CELULAR**: 0981-111529 **DIRECCIÓN PARTICULAR**: Coronel López 891 **EMAIL**: escribanavergara@hotmail.com
INFORMACIÓN REFERENTE: SISTEMA DE ADJUDICACIÓN, VIGENCIA DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO	**SISTEMA DE ADJUDICACIÓN:** por el total **VIGENCIA DEL CONTRATO:** 24 (veinticuatro) meses **FORMA DE PAGO:** Los pagos se realizarán por mes vencido, dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la fecha de presentación de las facturas correspondientes, de conformidad al Plan de Caja y Plan Financiero. Para el efecto, la facturación deberá realizarse *del 01 al 05 de cada mes* en forma adelantada. El local deberá ser entregado por el Locador en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la notificación de la Adjudicación.
LOS COSTOS RELACIONADOS AL ARRENDAMIENTO Y LA SUMATORIA DE TODOS LOS PAGOS A SER EFECTUADOS EN TAL CONCEPTO DURANTE EL LAPSO DE TIEMPO QUE SE PRETENDE CONTRATAR	El costo mensual es de Gs. 8.000.000 (guaraníes ocho millones) mensuales con IVA incluido, haciendo un total de Gs. 192.000.000 (guaranies ciento noventa y dos millones) en un periodo de 24 (veinticuatro) meses. NO APLICA EXPENSAS NI GARANTIAS.

ABG. EFRAIN RIVAROLA
Técnico
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

Lic. Elizabeth Fernández Suárez
Jefa
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

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 420 m2, ronda en promedio aproximadamente Gs. 625.000.000. **LA CONSTRUCCIÓN**: Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad es de 2.500.000 aproximadamente (según datos proporcionados por la DIF), se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 850 m2 x 2.500.000 = Gs. 2.125.000.000 **Costo Total**: terreno + edificación= Gs. 2.750.000.000 **JUSTIFICACIÓN:** si bien contar con una sede propia es la meta de la Administración, 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, así como la instalación de todos los sistemas de seguridad y los equipos de climatización, además de los limitados recursos presupuestarios y financieros.
LOS FUNDAMENTOS DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACIÓN. (*)	El proceso de locación es primordial y necesario, atendiendo a que no se ha aprobado la Renovación del Contrato N° 40/18 suscrito con la Sra. Nimia Cañete, con vigencia finalizada en fecha 03/05/2020, de conformidad al Acta N° 10 de la sesión de fecha 27/04/20 del Consejo de Administración Judicial, encomendando a la Dirección Administrativa a obtener otro inmueble con un menor valor de locación para el Juzgado de Paz. A la fecha, el local del Juzgado de Paz de San Roque, sigue funcionando sobre la Calle Dr. Coronel N° 1750 del Barrio Sajonia de la ciudad capital, pero ya con un vínculo contractual fenecido. Luego de varias conversaciones con la propietaria del inmueble, se ha llegado a un acuerdo de reducir el precio del Alquiler de Gs. 15.026.350 a Gs. 8.000.000, lo que implica un ahorro mensual de Gs. 7.026.350 para la Institución, motivo por el cual debe efectuarse un nuevo llamado.
MOTIVOS POR LOS CUALES EL INMUEBLE SELECCIONADO ES EL ÚNICO QUE PUEDE SATISFACER ADECUADAMENTE LOS REQUERIMIENTOS INSTITUCIONALES. (*)	El inmueble seleccionado se encuentra ocupado desde el 02/05/2016, y no existen otros locales que deseen darse en locación, atendiendo a los requisitos o exigencias para contratar con el Sector Público (estado). Además, el local propuesto cuenta con buena estructura edilicia y dimensiones acordes a los intereses institucionales, para que el Juzgado de Paz desarrolle sus actividades. 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.
EL INMUEBLE DEBE ESTAR UBICADO DENTRO DEL DISTRITO CORRESPONDIENTE – DETALLAR LOS BARRIOS AFECTADOS	LA ENCARNACIÓN
ADJUNTAR IMÁGENES Y UBICACIÓN (GOOGLE MAP) DEL ÚNICO INMUEBLE SELECCIONADO (*)	

Lic. Elizabeth Fernández Suárez
Jefa
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

ABG. EFRAIN RIVAROLA
Técnico
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

ADJUNTAR INFORME DE VERIFICACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA	Se adjunta copia de Informe Técnico según Nota DOP N° 150/2020
ADJUNTAR INFORME DE VERIFICACIÓN DEL DPTO. DE PREVENCIÓN Y SEGURIDAD	Se adjunta Nota DSAI N° 045/20 de fecha 24/01/2020
REALIZAR UN COMPARATIVO DE INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES EN LA ZONA PARA DETERMINAR EL PRECIO DE MERCADO. (*) (NO EXCLUYENTE)	Granada casi Brasilia – B° Jara Contacto: infocasas.py Precio: 8.500.000 Soldado Paraguayo – B° Jara Contacto: infocasas.py Precio: 9.000.000

(*) Proveídos por el ámbito

RESUMEN DE COSTOS REFERENCIALES

DESCRIPCIÓN	FINCA N°	CTA. CTE. CATASTRAL N°	DISTRITO	LOCALI-DAD	MESES	PRECIO ESTIMADO MENSUAL	PRECIO ESTIMADO TOTAL	MONTO REQUERIDO PARA EL EJERCICIO 2020
Inmueble ubicado sobre Dr. Bartolomé Coronel N° 1750 entre Cnel. Ángel Moreno y Cnel. Francisco López del Barrio Sajonia de la ciudad de Asunción.	1750	10-0207-18	La Encarnación	Asunción	24	8.000.000	192.000.000	40.000.000
TOTALES							**192.000.000**	**40.000.000**

PLURIANUALIDAD 2021: 96.000.000

PLURIANUALIDAD 2022: 56.000.000

Obs.: En cumplimiento a la resolución DNCP 1494/2019 en su Art. 10 por la cual establece que: *Cuando el valor total del contrato se inferior a dos mil jornales mínimos, la garantía de mantenimiento de oferta y de fiel cumplimiento podrá ser otorgadas por medio de Declaración Jurada, en lugar de póliza de seguro o garantía bancaria, según lo indique la Convocante en la Carta de Invitación.* Por lo cual se recuerda a la hora de elaborar la Carta de Invitación que el valor total del contrato supera los dos mil jornales mínimos, **debiendo de solicitarse para este llamado, póliza de seguro o garantía bancaria.**

ABG. EFRAIN RIVAROLA
Técnico
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

Elaborado por: Nombre y Apellido del funcionario ámbito solicitante

Lic. Elizabeth Fernández Suárez
Jefa
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

Aprobado por Nombre y Apellido de la Jefatura y/o Dirección