DICTAMEN U.O.C. Nº 49 /20.-

Para : Presidencia y Consejo de Administración.

De : Abg. Rodney Alcaraz Benitez.
Dirección Operativa de Contrataciones.

Referencia : INFORME DE PRECIOS REFERENCIALES – **"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL PUESTO SANITARIO DE ITAUGUA".**

Lugar y fecha : Asunción, 19 de junio de 2020.-

Quien suscribe, se dirige a Ud., en carácter de titular de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Institución a su cargo, con el objeto de remitir el presente dictamen por el cual se establece la metodología utilizada para la elaboración de los precios de referencia.

MARCO LEGAL:

Que, se encuentra vigente la Resolución DNCP N°1890/2020 POR LA CUAL SE REGULA LA ESTIMACIÓN DE PRECIOS Y SU PUBLICIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS EN EL MARCO DE LA LEY 2051/03.
Conforme a lo dispuesto por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas en la Guía para la elaboración de precios de referencia para los Organismos, Entidades y Municipalidades, en las Contrataciones reguladas por la Ley Nº 2051/03; las Convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos, de la combinación de dos o más de las siguientes opciones:

1. Precios ofrecidos por empresas al público en general, para el bien, obra o servicio requerido por la convocante, ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público de internet o a través de publicaciones periodísticas, etc.
2. Precios publicados por cámaras, organizaciones, instituciones, Organismos del sector Público o Privado, Nacional o Internacional, que puedan ser verificados en revistas, páginas web, catálogos u otros documentos, respecto de bienes, servicios u obras similares o idénticos a lo solicitado.
3. Precios adjudicados por la propia Convocante, o por otros Organismos, Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.
4. Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo; o

- 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 en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el dictamen firmado por el encargado de la UOC.

CONSIDERANDO:

El art. 44 de la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas" dispone: "Los procesos de Contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".
Por Memorándum PPS4-DAC- de fecha 14 de octubre de 2020 identificada como MEM-2291-2019-000171, el Puesto Sanitario de Itauguá de la Dirección de Hospitales Área Central, dependiente de la Gerencia de Salud solicitó la **tasación de dicho inmueble alquilado, atendiendo la Carta Oferta remitida por el propietario del inmueble en la cual pone a nuestro conocimiento su intención de renovar el contrato pero con aumento en el precio de alquiler** donde solicita el monto de Gs. 20.000.000.- (Guaraníes veinte millones por un periodo de **24 (veinte y cuatro) meses** contados a partir de la suscripción del contrato.

Por Memorándum DIV/ADI/Nº 812/2019 de fecha 14 de noviembre de 2019, el Dpto. de Administración de Inmuebles de la **Dirección de Inversiones** a través de la Sección Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias ha realizado la verificación y estimación del canon de arrendamiento del inmueble de referencia, aplicando el método combinado a través de la actualización del Canon Vigente y el Método Comparativo para determinar el

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
David A. Capdevila Jefe
Unidad de Control y Verif. de Procesos
Dirección Operativa de Contrataciones

mismo. El Canon Final por Redondeo es de Gs. 17.900.000.- (Guaraníes diecisiete millones novecientos mil) Sin IVA.

Por lo tanto, la Dirección de Hospitales Área Central ha solicitado el llamado a Licitación de Locación de Inmueble Determinado para el Puesto Sanitario de Itauguá , con Finca N° 7418 y 3672 y con Cuenta Corriente Catastral N° 27-0009-32 y 27-0009-29, propiedad del Sr. Pedro Pablo Ramirez Gauto con RUC N° 382.146-3, debido a que el mismo cuenta con todas las condiciones edilicias y estructurales acorde a las necesidades actuales para el funcionamiento de un Puesto Sanitario.

Via Correo electrónico de fecha 17 de junio de 2020, la Unidad de Precios solicitó los ajustes conforme a la Tasación del inmueble y en su descargo, la Unidad Solicitante mencionó entre otras cosas que : *"...la necesidad es urgente e imperante, considerando que el IPS no dispone de otro establecimiento actualmente. En base a la solicitud y a la justificación remitida por el Administrador del Contrato y refrendado por esta Dirección favor seguir con los trámites administrativos correspondientes..."*

El monto proyectado para **la LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL PUESTO SANITARIO DE ITAUGUA** asciende Gs. 20.000.000.- (Guaraníes veinte millones) IVA incluido, en forma mensual por 24 meses; equivalente a un monto total contratado de Gs. 480.000.000.- (Guaraníes cuatrocientos ochenta millones) .

CARTA OFERTA	CTA. CTE.CTRAL.	FINCA N°	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO	CANT. EN MESES	TOTAL
Sr. Pedro Pablo Ramirez Gauto	N° 27-0009-32 y 27-0009-29	N° 7418 Y 3672	20.000.000	24	480.000.000

El Art. 15 de la Ley 2051/03 establece: 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 este caso teniendo en cuenta lo aportado por la unidad solicitante prestando especial atención al objeto del llamado que debido a su naturaleza; la cual implica la particularidad de la contratación, hemos analizado los argumentos expuestos por dicha unidad y buscando el cumplimiento del objetivo perseguido, puede decirse que la misma ha expuesto los fundamentos que justifican la necesidad de contar con el funcionamiento del nosocomio en pos de brindar asistencia a los asegurados del IPS

Por lo expuesto se remite el presente dictamen, considerando haber cumplido con las instrucciones de la DNCP, anexando toda la documentación respaldatoria del proceso de elaboración de precios de referencia, como así también las planillas correspondientes.

Atentamente.

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. Rodney Alcaraz
Director
Dirección Operativa de Contrataciones

Abg. Rodney Alcaraz
Director
Dirección Operativa de Contrataciones

Itaugua 14 de Octubre de 2019.-

44

Sr/a:
Dra Idalia Cabera.
Directora Puesto Sanitario IPS Itauguá
Presente.-

Me dirijo a Ud. Y por su digno intermedio a quien corresponda en mi carácter de propietario del inmueble donde actualmente esta funcionando el Puesto Sanitario Itauguá, en la modalidad de arrendamiento conforme al Contrato de Locación de inmueble Nº 157/18 y cuya vigencia termina en fecha 10 de marzo del 2020, a fin de expresarle en su carácter de administrador de contrato mi consentimiento de seguir arrendando dicho inmueble al IPS de manera a que se pueda mediante sus buenos oficio solicitar el inicio del nuevo llamado para la firma de un nuevo contrato si así lo consideren pertinente, de manera a evitar inconvenientes y llegar en buen tiempo el proceso.-

Teniendo en cuenta que este último contrato fue una renovación proveniente del llamado del año 2016, por lo que no se pudo incrementar el canon del alquiler, por tanto desde el año 2016 el canon no ha sufrido variación, por ello vengo a poner a conocimiento de usted que mi nueva propuesta de precio para un nuevo contrato será de GS. 20.000.000 (Guaraníes Veinte Millones) mensuales por un periodo no mayor a 2 años.-

Esperando que esta tenga tratamiento favorable y en la brevedad posible le saludo con el mayor respecto y estima.

DR. PEDRO PABLO RAMIREZ GAUTO

PROPIETARIO

C.I. Nº 382146

46

INFORME

A	: Sección de Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
De	: Arq. Naida E. Villagra Rojas
Referencias	: Actualización de canon de alquiler - Puesto Sanitario de Itagua.
Fecha	: Asunción, 30 de octubre de 2019

Me dirijo a usted y por su intermedio a quien corresponda, a fin de realizar el informe solicitado por el Dpto. de Administración de Inmuebles DAC/PROV N° 001190/2019, donde se solicita la actualización sobre avalúo del canon de alquiler del Puesto Sanitario de Itaugua.

Al respecto se informa cuanto sigue:

DATOS DEL INMUEBLE.

Propietario: Pedro Pablo Ramírez Gauto.

Ubicación: Km.30 y ½, de la Ruta 2 Mcal. Estigarribia c/ Caballero Álvarez.

Departamento: Central.

Ciudad: Itaugua.

Cta. Cte. Ctral. N°: 27-0009-32 y 27-0009-29

Finca N°: 7418 y 3672

Arrendatario: Instituto de Previsión Social.

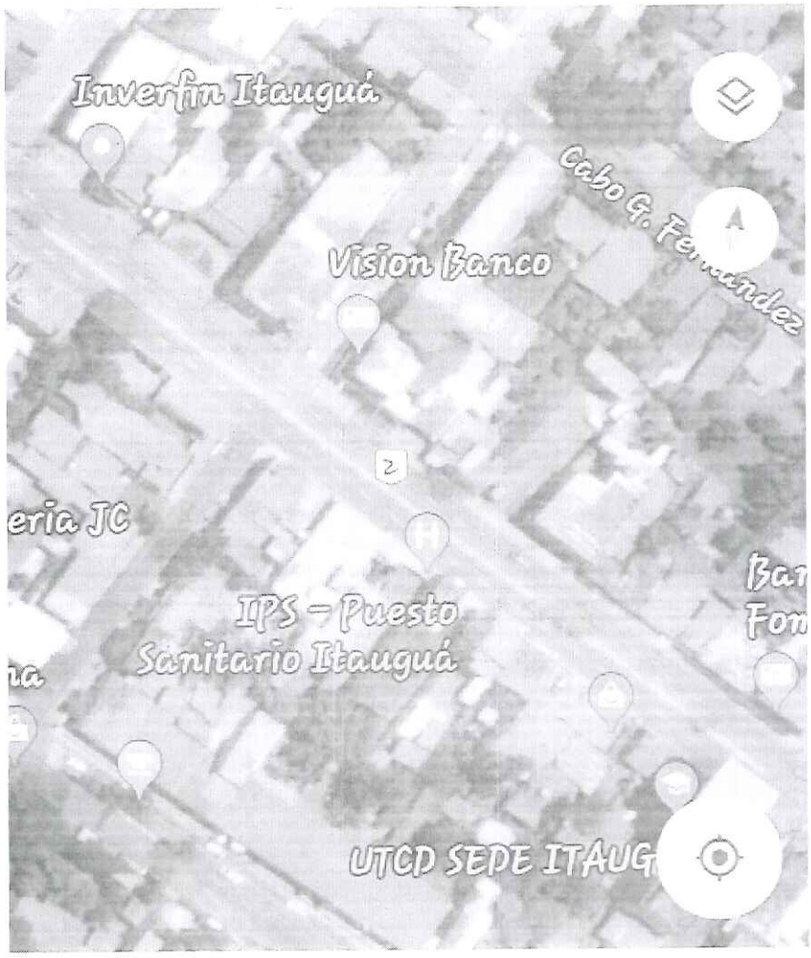
Denominación: Puesto Sanitario de Itaugua.

Estado de conservación: Bueno.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

29

UBICACIÓN.



DESCRIPCION.

1) TERRENO.

El terreno tiene una conformación geométrica regular con 525 m2de superficie, presenta una topografía de apariencia plana sobre elevado ligeramente con respecto a la calle asfaltada y de fácil accesibilidad (Ruta 2).

El terreno cuenta con poca vegetación en el patio lateral, el cual es utilizado para estacionamiento de autos y motos.

Se encuentra implantado en una zona de carácter heterogéneo, en su mayoría comercios y viviendas tipo departamentos, cuenta con los servicios ANDE, COPACO, ESSAP, transporte público en puerta de corta y larga distancia, así como la recolección de basura.

50

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

2) EDIFICACIÓN.

El Puesto Sanitario de Salud es un edificio que en parte es arrendado por el IPS, conformado por Planta Baja, Planta Alta y, una zona de estacionamiento para autos y motos.

- **Planta Baja.**

La planta baja es una construcción de 166,00 m2., con cerramiento vertical de ladrillos comunes con interior revocado y pintado al látex, con piso cerámico, marcos y puertas de madera y ventanas con marcos de metal hojas de blindex, estructura de HºAº (compuesto por losas, pilar, y vigas) con cielorraso revocado y pintado.

Posee instalación eléctrica, agua corriente, desagüe cloacal, ventiladores de techo, aire acondicionado, telefonía interna IP, red de Intranet, PCI.

En esta construcción la distribución interior es de la siguiente manera:

- Acceso principal
- Enfermería y sala de procedimientos
- Consultorio de Ginecología, Clínica Médica y Pediatría.
- Vacunatorio.
- Baños femenino y masculino: azulejos decorados y piso cerámico, inodoro con cisterna alta, lavatorio con espejo, porta rollo, jabonera.
- Área de Admisión.
- Área de Farmacia y Depósito de medicamentos.
- Baño para funcionarios.

Cuenta con una escalera interna (circulación vertical), revestido con piso cerámico y cantonera de madera (antideslizante), baranda de caño metálico.

- **Planta Alta.**

La Planta Alta tiene un área de 201,00 m2, es una construcción con cerramiento vertical de ladrillos comunes con interior revocado y pintado al látex, con piso cerámico, marcos, puertas y ventanas con marcos de perfil metálico y hojas de blindex, con techo estructura de HºAº (compuesto por losas, pilar, y vigas) con cielorraso revocado y pintado.

Posee instalación eléctrica, agua corriente, desagüe cloacal con pozo ciego, ventiladores de techo, aire acondicionado, telefonía interna IP, red de Intranet, PCI.

51

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

En esta construcción la distribución interior es de la siguiente manera:

- Sala de espera, equipado con sillas de espera para la comodidad de los asegurados, televisor, bebedero agua fría y caliente.
- Oficina de Dirección
- Consultorio de Pediatría.
- Consultorio de Nutrición.
- Consultorio de Medicina Familiar.

➢ **Estacionamiento.**

El estacionamiento posee un área libre de 125m2 en total, distribuidos de la siguiente manera:

1. Área destinada para el estacionamiento de vehículos de los asegurados y funcionarios. Capacidad 15 autos
2. Área destinada para el estacionamiento de motos de los asegurados. Capacidad 10 motos

El sector propiamente del estacionamiento tiene un recubrimiento de suelo con piedra triturada y el sector de circulación posee un recubrimiento de baldosas de 40x40 de canto rodado.

Se cuentan con dos accesos con rampa para impedidos, para acceder desde la zona del estacionamiento.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

ESTIMACIÓN DE CANON DE ALQUILER POR EL MÉTODO COMBINADO.

Para hallar el canon de alquiler se procedió a la utilización del método combinado, a través de la actualización del canon vigente y el método comparativo de las muestras obtenidas en el sitio, vinculado a las características particulares del inmueble.

Método Combinado		
Actualización de canon x IPC		
Gs. 16.66.6666 x 1,04	Peso 1	17.333.332
Método Comparativo		
Gs. 18.180.000	Peso 2	36.360.000
	∑	53.693.332
	/3	
	TOTAL Gs.	17.897.777

Referencia: tasa objetivo de inflación 2019 del BCP: 4%.-

CANON FINAL POR REDONDEO = 17.900.000 GS.
(Sin IVA)

Son guaraníes: diez y siete millones novecientos mil

Atentamente.

Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y
Documentaciones Inmobiliarias

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

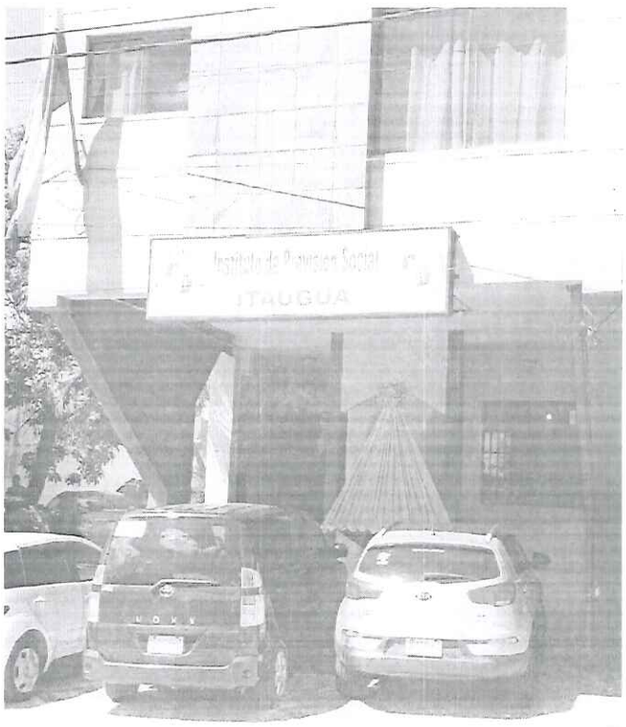
ANEXO

Acceso principal sobre Ruta 2 - Acceso peatonal y vehicular

Fachada lateral hacia el estacionamiento.

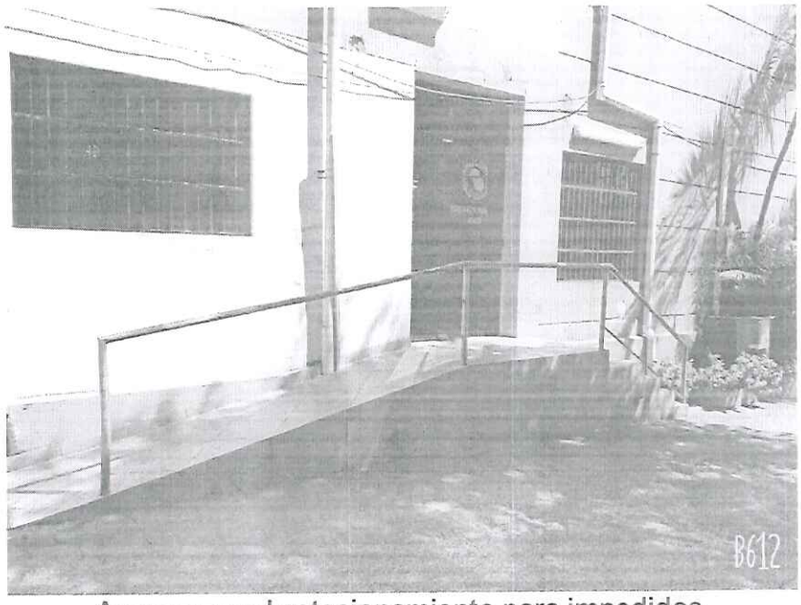
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Fachada principal



Estacionamiento – Directora - Administradora

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles



Acceso por el estacionamiento para impedidos, camilla, silla de rueda.

Protección del acceso lateral, con techo de estructura metálica con poligal.

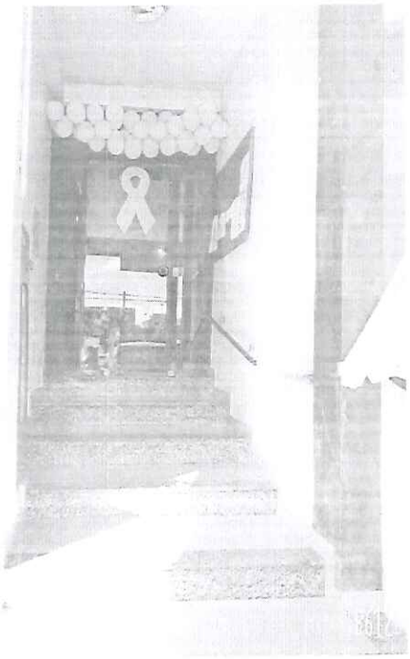
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Estacionamiento para motos.
Canteros con jardinería con buen mantenimiento.

Área de circulación para vehículos con pavimento de baldosas de 40x40, sector de estacionamiento con piedra triturada

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

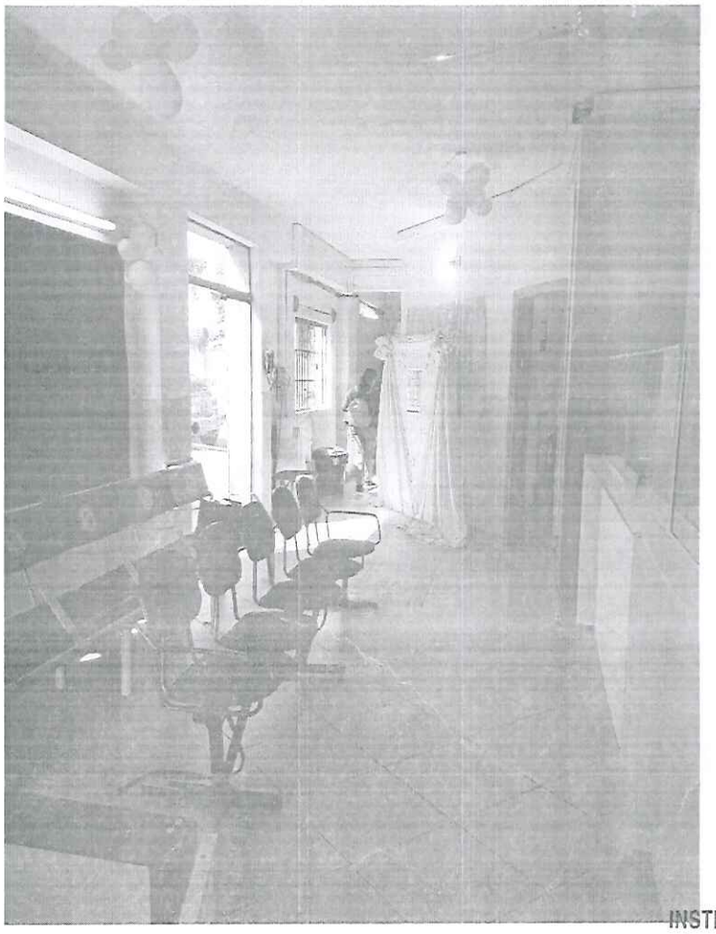
Vista desde la planta alta, hacia el estacionamiento.



Acceso principal peatonal, escalera con piso cerámico y cantonera antideslizante y pasamanos de madera.

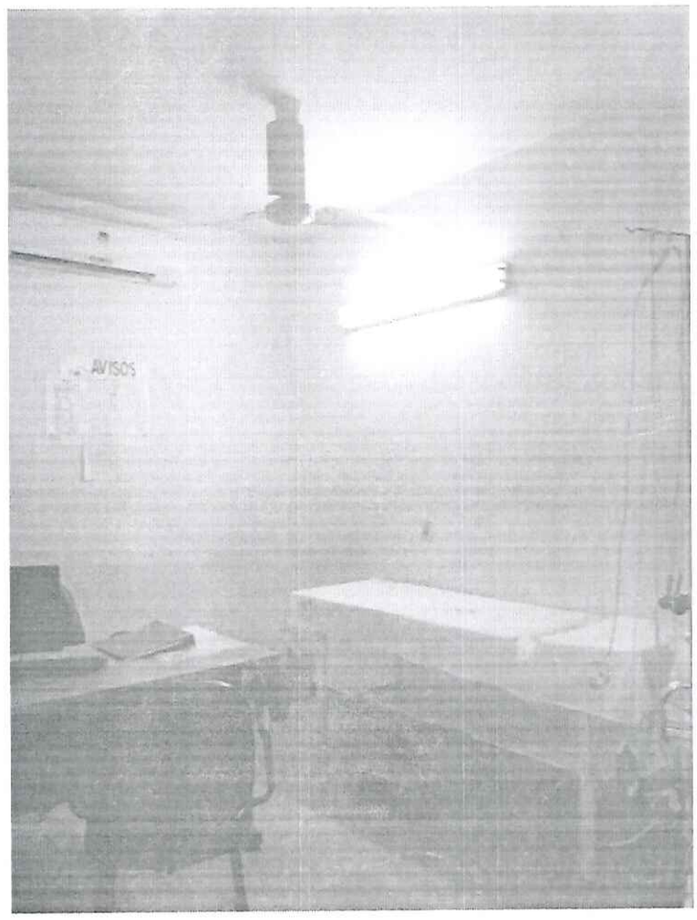
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Acceso principal, Zona de Admisión y espera de pacientes.

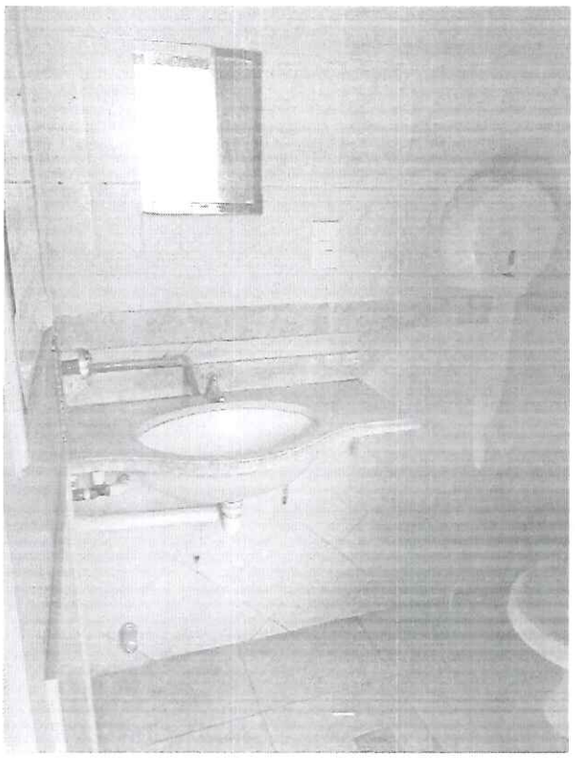


INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Consultorio clínico.



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles



Baño pacientes.

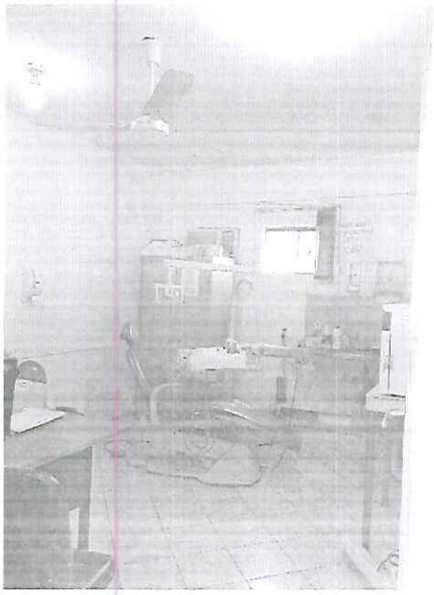
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Baño Funcionarios

Enfermería

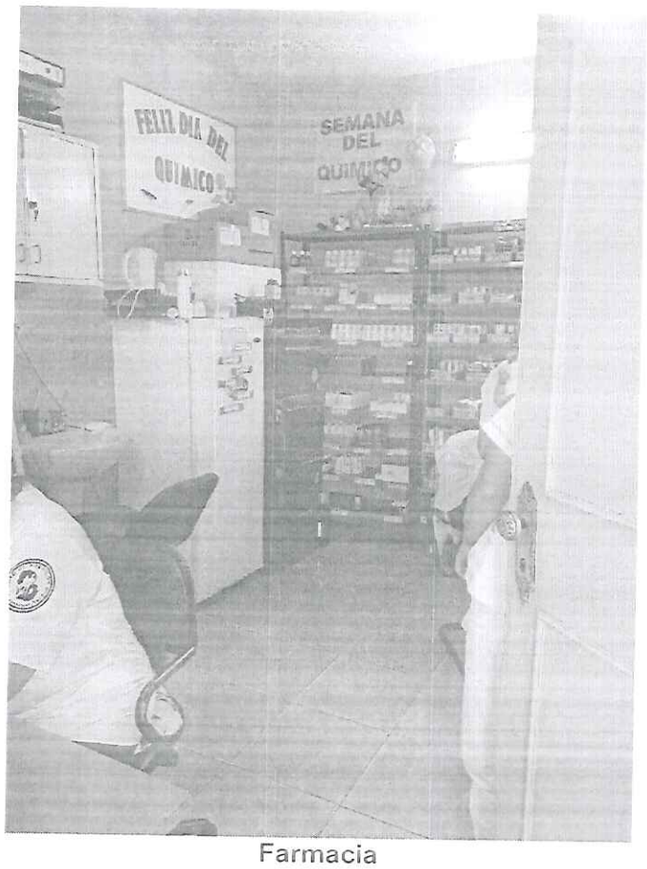
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Enfermería

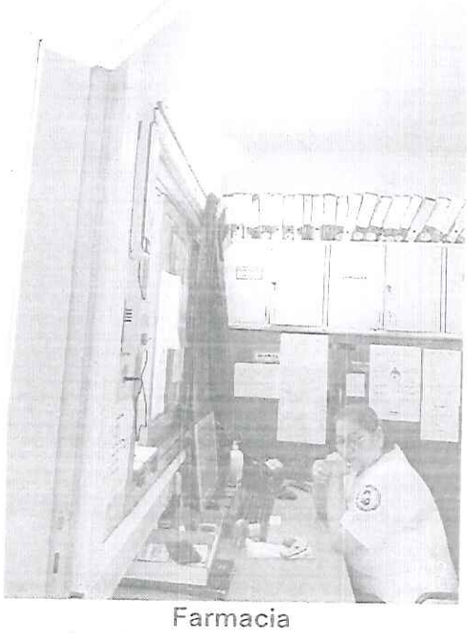


Consultorio odontológico

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles



Farmacia



Farmacia

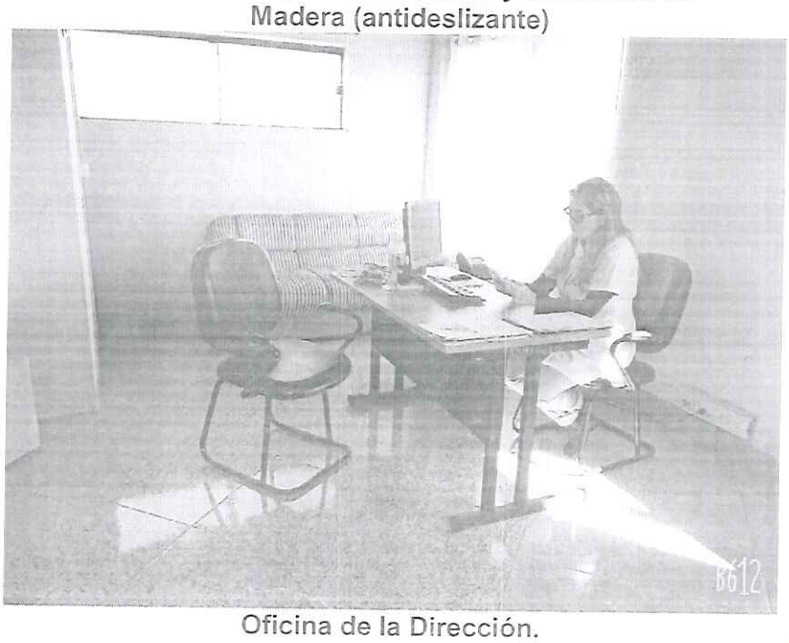
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Sala de Espera, con equipamiento de cambiador.

Vestuario, depósito.

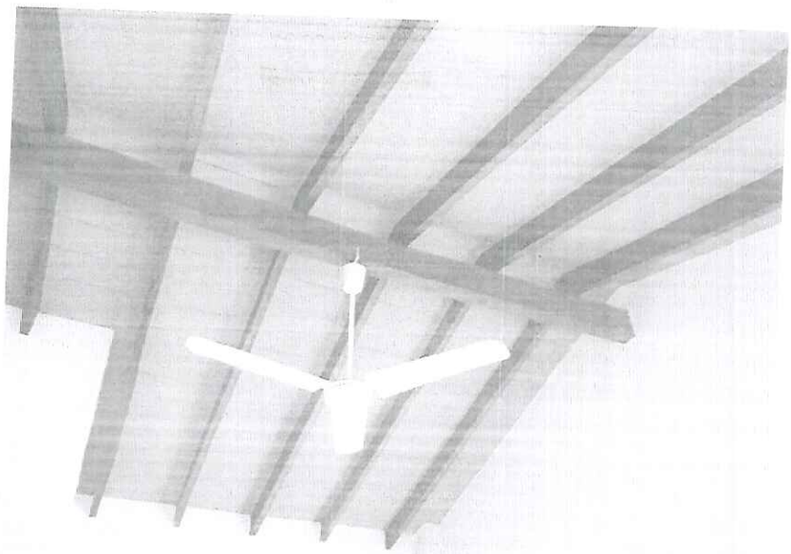
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Escalera con pisos cerámicos y cantonera de Madera (antideslizante)



Oficina de la Dirección.

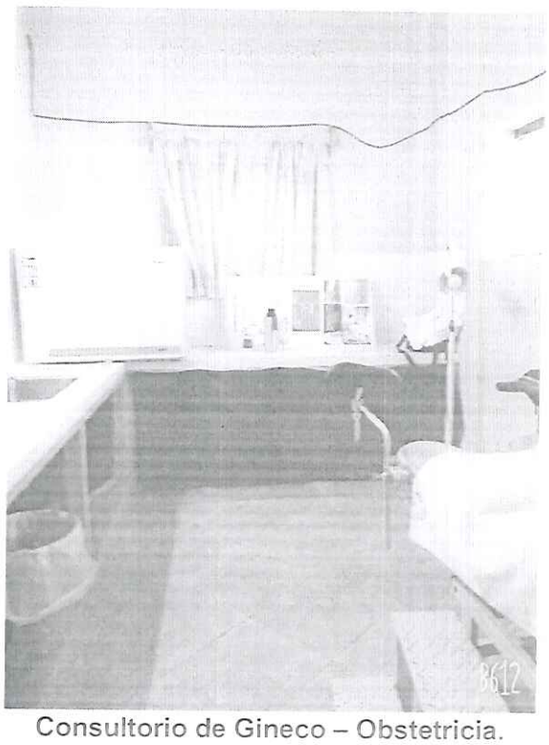
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles



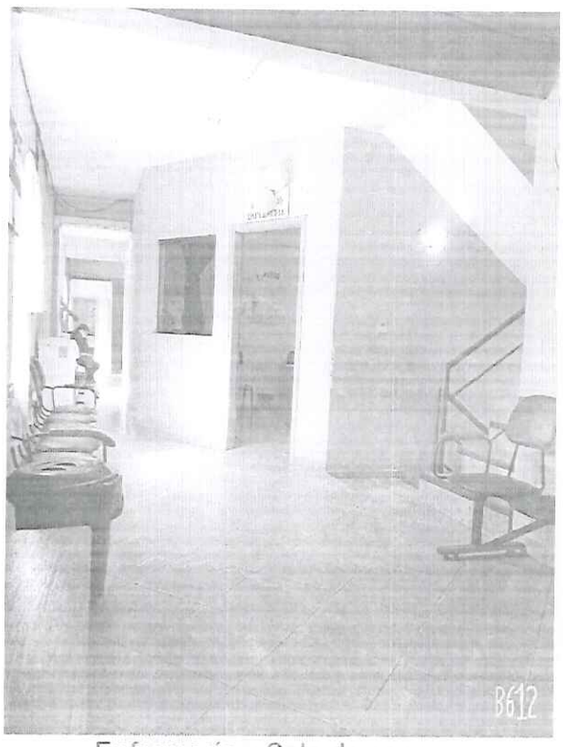
Techo de Dirección
Cerámico con tejuelones sobre tirantes de madera

Baño de Dirección.

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

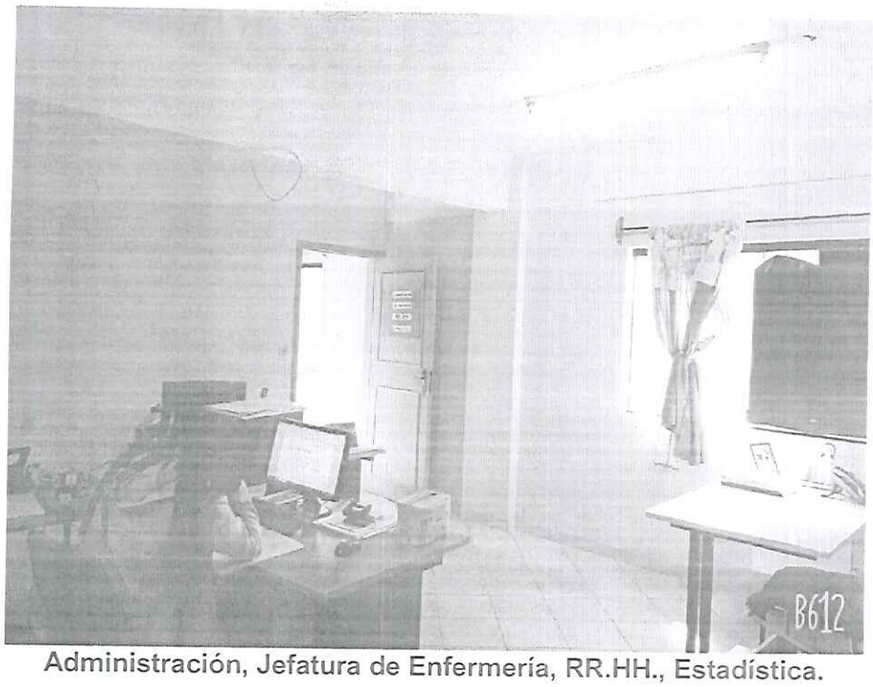


Consultorio de Gineco – Obstetricia.



Enfermería y Sala de espera.

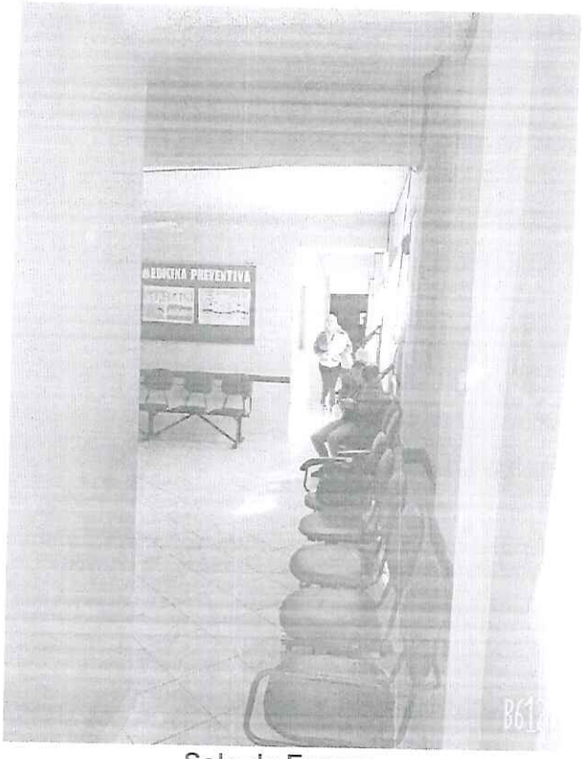
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles



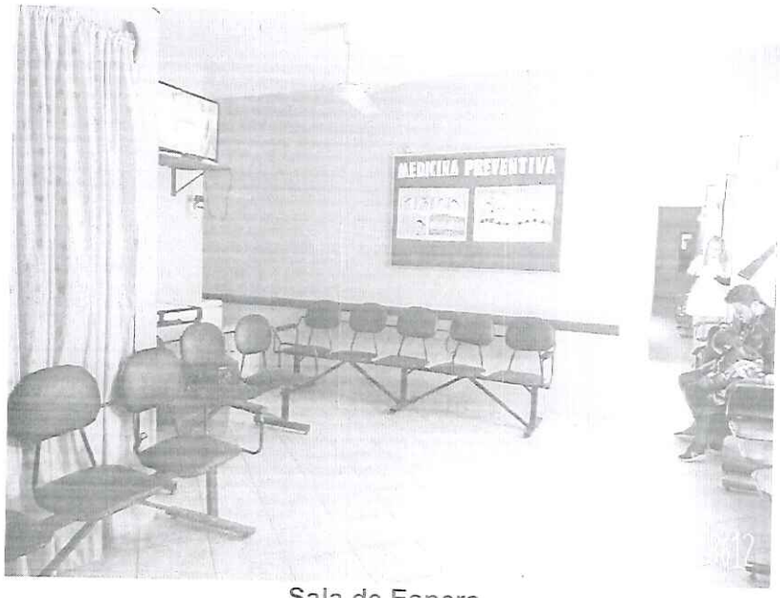
Administración, Jefatura de Enfermería, RR.HH., Estadística.

Baño de funcionarios.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles



Sala de Espera.



Sala de Espera.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles

Muestreo de la zona.

Lote en Itaugua a ½ cuadra del Asfaltado, a 3 cuadras de la Ruta 2

Zona Jhugua Poti. - Todos los servicios disponibles, escuela a 5om.

Superficie de terreno 12x30=360m2 - Gs. 30.000.000

0981.990999 - Sra. Paola Benítez.

Alquilo 5 salones comerciales juntos, ideal para empresas.

Superficie del salón 17.5 x 7m. – Gs.5.000.000

Sobre Ruta 2 Km.30 y ½ - Ciudad de Itaugua

Todos los servicios, pleno centro.

Alquilo Departamento en Itaugua Km.30 Ruta 2

2 Dormitorios, 1 baño, sala/comedor, cocina amoblada, garaje, zona en Desarrollo, aprox. 75m2, cercanías a escuelas, colegios, centro de salud, Comisaria. - Gs. 1.300.000 mensualmente – Tratar con el Sr. Luis

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Naida E. Villagra Rojas
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles