Fecha: 03/08/2020

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

LOCACION DE INMUEBLES PAC N° 52/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL DEPÓSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA C.S.J - 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.

- **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:

DEPOSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA C.S.J

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 750 m2, ronda en promedio aproximadamente G. 2.182.169 por m2 siendo 750m2: 1.636.626.750

- **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 853 m2 x 2.500.000= G. 2.132.500.000

Costo total: terreno G. 1.636.626.750 + edificación G.2.132.500.000 = G.3.769.126.750

**El costo aproximado de un terreno en la zona de G. 1.636.626.450 resulta del promedio de 3 (tres) ofertas, publicadas a la fecha 28/07/2020 de terrenos en las inmediaciones del inmueble propuesto, en la pág. Web infocasa.com.py.-

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

Se ha realizado la búsqueda de otros locales aptos para uso de depósito, no encontrándose ninguno con las dimensiones del local propuesto y las condiciones de seguridad que debe tener un local en el que se albergara los bienes y archivos de la Institución, siendo el inmueble seleccionado el único que puede satisfacer las necesidades institucionales, ya que el mismo está ubicado en inmediaciones del Palacio de Justicia de Asunción, lo que facilitara la logística operativa para el traslado de los

C.P. Hedy [illegible]
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

N.P. Leticia Chamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

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

bienes y documentos, facilitando el traslado de los mismos a su interior tanto en la planta baja como su planta alta, gracias a las rampas de acceso a las mismas, aptas para la circulación de maquinaria de traslado de cargas.-

Conforme al informe de la Dirección de Infraestructura Física de fecha 08/06/2020, el local es apto para el uso requerido (Deposito de bienes)

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

Las direcciones corresponden a:

		Zona Costanera (1000m2) Planta Libre y Entre Piso 462 m2)	Zona Centro (800 m2)	Zona Artigas y Perú (3050m2)	
Ítem	Descripción del Bien	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario (IVA incluido)	Precio unitario Referencial
1	ALQUILER DE DEPOSITO	69.349.900	20.804.970	34.674.950	41.609.940

*** Se realizó el cambio de los montos de alquileres cotizados en dólares americanos conforme a la Planilla de Cotizaciones publicada por el Banco Central del Paraguay.-**

Por lo expuesto más arriba, a fin de cumplir con la provisión oportuna, se procedió a realizar la estructura con el presupuesto obtenido; 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"**

El inmueble satisface los requerimientos de la Institución, en cuanto a ubicación, distancia, dimensiones y que el monto que deberá ser abonado en concepto de alquiler se encuentra dentro de los parámetros de plaza.

Desde el punto de vista financiero, se recomienda el arrendamiento del inmueble propuesto, en consideración al presupuesto institucional en el cual actualmente no se cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición de inmuebles, motivo por el cual nos encontramos ante la necesidad de realizar este llamado de locación a fin de dar cobertura a los requerimientos institucionales.-

El precio total referencial para el presente llamado asciende a G.472.800.000 (guaraníes cuatrocientos setenta y dos millones ochocientos mil) 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 – **Evidencia documentada** – Resolución N° 1890/2020.-

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

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

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

LOCACION DE INMUEBLES PAC N° 52/2020 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL DEPÓSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA C.S.J - DETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM".

Ítem	Descripción del Bien	Unidad de Medida	Dirección del inmueble	Presentación	Cantidad	Precio unitario (IVA incluído)	Precio total
1	ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL DEPÓSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA C.S.J	MES	DISTRICTO LA ENCARNACIÓN - BARRIO SAJONIA -ASUNCIÓN	EVENTO	24	19.700.000	472.800.000
						MONTO TOTAL	**472.800.000**

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

MARIA TERESA [illegible]
Directora Interina
Dirección Administrativa

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Compromiso con la gente

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN DETERMINADA FTLD/N° 07/2020
"SEDE PARA DEPOSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA CSJ"

TIPO DE LOCACIÓN	LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	El local está ubicado sobre las calles Lagerenza N° 2146 e/ Cmte. Gamarra García del barrio Sajonia de la Ciudad de Asunción Superficie Terreno: 750 m2 Superficie Construida: 853m2 Características estructurales y edilicias del local: - Edificación de 2 (dos) niveles del tipo tinglado con estructura de hormigón armado, con ventanales metálicos tipo balancín, una puerta metálica para acceso al edificio y un portón basculante para acceso vehicular, el techos del local en la planta es metálico a dos aguas con chapas de zinc y chapas translucidas, con extractores eólicos y en la planta baja loza de hormigón armado, el piso de alisada de cemento en toda su superficie, a excepción de la oficina privada y baños con pisos cerámicos . - **Planta Baja**: (365m2 útiles techado) - Cuenta con 1 (una) oficina interna. - 2 (dos) sanitarios dobles. - Acceso por medio de rampa, amplio espacio de planta libre, sin divisiones de paredes - Espacio para generador con acceso desde la vereda. - Un tanque elevado de agua. - **Planta Alta**: (488m2 útiles techado) - 2 (dos) sanitarios con duchas. - Acceso a la planta alta a través de una rampa y una escalera, amplio espacio de planta libre, sin divisiones de paredes. - Requerimientos de estética y mantenimiento en cuanto al buen estado de pintura, pisos, techo, buen funcionamiento de puertas y ventanas, artefactos de iluminación, instalación eléctrica, pluvial y sanitaria. - Estacionamiento para 1 (un) vehículo en el interior y retiro municipal para un vehículos más. Requerimientos en cuanto al Sistema de Prevención contra Incendios: - Sistema de detección electrónica automática con 13 (trece) detectores de humo calor - 2 (Dos) Extinguidores portátiles PQS de 8kg. - 40 (cuarenta) rociadores presurizado por medio de bombas eléctricas. - 1 (una) boca de incendio equipadas. - Sistema de ventilación: 8 extractores de aire "eólicos". - Declaración jurada de adecuación de sistema de prevención contra Incendios, conteniendo los siguientes puntos a ser adecuados según sugerencias de la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos de la CSJ : (Luces de emergencia autónoma en dependencias y áreas de circulación y salidas "una luz cada 10m lineal en descenso de escaleras y sectores destinados para la evacuación", 2 carteles de señalización de emergencia de tipo luminoso, a fin de identificar el sentido y dirección de las salidas, pulsador manual de Emergencia, alarma Audio Visual, Vías de evacuación adaptadas a las normativas de prevención (puerta cortafuego con mecanismo de cerradura tipo anti-pánico, cambio de manguera de 20mt por una de 30 metros de largo para la boca de incendio equipadas. Los trabajos de adecuación tendrán un plazo de 20 días hábiles posteriores a la notificación de Adjudicación.
POSIBLE OFERENTE, A FIN DE LIBRAR LA INVITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA	**OFERENTE**: Pablo Manuel Pappalardo y Sebastián Bazas **CI N° / RUC**: 231192-5 **TELÉFONO**: (021)663993 **CELULAR**: 0981-401-639 **DIRECCIÓN PARTICULAR**: Bélgica 250 c/Guido Spano **EMAIL**: pablopappalardoayala@gmail.com

ABG. EFRAIN RIVAROLA
Técnico
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

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

<table>
<tr><td>INFORMACIÓN REFERENTE: SISTEMA DE ADJUDICACIÓN, VIGENCIA DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="3">El costo mensual es de Gs. 19.700.000.- (guaraníes diecinueve millones setecientos mil) mensuales con IVA incluido, haciendo un total de Gs. 472.800.000 (guaraníes cuatrocientos setenta y dos millones ochocientos mil) en un periodo de 24 (veinticuatro) meses. NO APLICA EXPENSAS NI GARANTIAS</td></tr>
<tr><td>LA RELACIÓN COSTO-BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE, RELACIONÁNDOLOS AL DESTINO, CAPACIDAD, CARACTERÍSTICAS, UBICACIÓN, SUPERFICIE, ETC.

RESULTADO DEL COSTO DEL TERRENO</td><td colspan="3">*ADQUISICIÓN: un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación deseada y la dimensión requerida de aproximadamente 750m2, ronda en promedio aproximadamente Gs. 2.182.169 Por mt2 siendo 750 mt2: 1.636.626.750

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 853 m2 x 2.500.000 = Gs. 2.132.500.000

<u>Costo Total</u>: terreno 1.636.626.750 + edificación 2.132.500.000 = 3.769.126.750Gs

JUSTIFICACIÓN: si bien contar con un deposito propio 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, además de los limitados recursos presupuestarios y financieros.

*El costo aproximado de un terreno en la zona, de 1.636.626.750Gs: es el resulta del promedio de 3 (tres) ofertas, publicadas a la fecha 28/07/2020 de terrenos en las inmediaciones del inmueble propuesto, en la página web Infocasa.com.py (se adjunta las tres publicaciones)</td></tr>
<tr><td></td><td>Oferta1 429 mts2 a USD 220.000 siendo de 3.549.231 GS. el mt.2</td><td>Oferta2 797 mts2 a USD 230.000 siendo de 1.997.277 GS. el mt.2</td><td>Oferta3 1000 mts2 a GS. 1.000.000 .000 siendo de 1.000.000 GS. el mt.2</td></tr>
<tr><td>LOS FUNDAMENTOS DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACIÓN. (*)</td><td colspan="3">El destinado para el uso de depósito de Administración Central de la CSJ.

El mismo satisface los requerimientos de la Institución, en cuanto a ubicación, distancia y dimensiones y, teniendo en cuenta que el precio de la oferta propuesta se encuentra dentro de los parámetros de plaza.

Desde el punto de vista financiero, se recomienda el arrendamiento del inmueble propuesto, ya que dentro del Presupuesto Institucional, no existe disponibilidad en el rubro de Adquisición de Inmuebles, motivo por el cual nos encontramos ante la necesidad de realizar la locación de este inmueble para cubrir los requerimientos institucionales.</td></tr>
<tr><td>MOTIVOS POR LOS CUALES EL INMUEBLE SELECCIONADO ES EL ÚNICO QUE PUEDE SATISFACER ADECUADAMENTE LOS REQUERIMIENTOS INSTITUCIONALES. (*)</td><td colspan="3">Se ha realizado la búsqueda de otros locales aptos para uso de depósito, no encontrándose ninguno con las dimensiones del local propuesto y las condiciones de seguridad que debe tener un local en el que se albergará los bienes y archivos de la institución, siendo el inmueble seleccionado el único que puede satisfacer las necesidades institucionales, ya que el mismo está ubicado en inmediaciones del Palacio de Justicia de Asunción, lo que facilita la logística operativa para el traslado de los bienes y documentos, facilitando el traslado de los mismos a su interior tanto en la planta baja como su planta alta, gracias a las rampas de acceso a las mismas, aptas para circulación de maquinaria de traslado de cargas.

Conforme al Informe de la Dirección de Infraestructura Física de fecha 08/06/2020, el local es apto para el uso requerido (depósito de bienes)

Se adjunta informe de inspección del Sistema de Prevención y Protección contra incendios, de fecha 25/05/2020, señalando algunas recomendaciones a ser tenidas en cuenta, para la seguridad, protección de la vida de las personas y bienes de la Institución.</td></tr>
<tr><td>EL INMUEBLE DEBE ESTAR UBICADO DENTRO DEL DISTRITO CORRESPONDIENTE – DETALLAR LOS BARRIOS AFECTADOS</td><td colspan="3">El inmueble debe estar ubicado dentro del distrito de la Encarnación, Asunción.</td></tr>
</table>

ABG. EFRAIN RIVAROLA
Técnico
Oficina de Servicios Básicos y Alquileres

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

ADJUNTAR IMÁGENES Y UBICACIÓN (GOOGLE MAP) DEL ÚNICO INMUEBLE SELECCIONADO (*)	
ADJUNTAR INFORME DE VERIFICACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA	Se adjunta verificación física de fecha 08/06/2020, por el Departamento de Obras y Proyectos de la Dirección de Infraestructura Física, según memo DOP N° 189/20
ADJUNTAR INFORME DE VERIFICACIÓN DEL DPTO. DE PREVENCIÓN Y SEGURIDAD	Se adjunta informe de fecha 25/05/20
REALIZAR UN COMPARATIVO DE INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES EN LA ZONA PARA DETERMINAR EL PRECIO DE MERCADO. (*) (NO EXCLUYENTE)	1- Avenida Madame Linch, Zona Ycuá satí. Teléfono: 021-370-418 Celular: 0981-109083 Precio: 5.000 U$s al cambio actual 03/08/2020 = Gs. 34.605.000 2- Avenida Santa Teresa y Avenida Madame Linch, Zona Ytay Celular : 0994-461-950, 0986-436-000, 0982-822-328 Precio: 20.000.000.-

(*) Proveídos por el ámbito

RESUMEN DE COSTOS REFERENCIALES

DESCRIPCIÓN	FINCA N°	CTA. CTE. CATASTRAL N°	DISTRITO	LOCALIDAD	MESES	PRECIO ESTIMADO MENSUAL	PRECIO ESTIMADO TOTAL	MONTO REQUERIDO PARA EL EJERCICIO 2020
SEDE PARA DEPOSITO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DE LA CSJ	2744	10-0122-13	La Encarnación	Barrio Sajonia Asunción	24	19.700.000.	472.800.000	98.500.000
TOTALES							**472.800.000**	**98.500.000.-**

PLURIANUALIDAD 2021: 236.400.000

PLURIANUALIDAD 2022: 137.900.000

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DIRECCION ADMINISTRATIVA
Oficina General de Verificación y
Ejecución de Contratos

Compromiso con la gente

MEMORANDO OGVEC Nº 822/2020

A:	**C.P.N. Elizabeth Fernández,** Jefa Oficina de Ejecución de Servicios Básicos y Alquileres
DE:	**Mg.Lic. Ana B. González Rivas,** Jefa Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos
ASUNTO:	**Alquiler local para la Corte Suprema de Justicia**
FECHA:	31/07/2020

Me dirijo a Usted, a fin de remitir **Memo – MDA N° 700-2020** de fecha 31 de julio del corriente año, a fin de las gestiones que correspondan.

Atentamente.

C.P. Ana B. González Rivas
Jefa
Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos

RECIBIDO
31 JUL. 2020
Ejec. Servicios Básicos y Alquileres
Dirección Administrativa

PATRICIA GOMEZ
Ejec. Servicios Básicos y Alquileres
Dirección Administrativa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Dirección Administrativa

Compromiso con la gente

MDA N° 700 /2020

MEMORANDO

A : **C.P. Ana González,** Jefa
Oficina General de Verificación y Ejecución de Contratos

DE : **C.P. María Teresa Sánchez,** Directora Interina
Dirección Administrativa

REF.: Alquiler local para la Corte Suprema de Jutsicia.-

FECHA: 31 de julio del 2020 Expte. DA N° 2955 y 2956/2020

Se remite para su conocimiento y por su intermedio a la Oficina de Servicios Básicos y Alquileres, la nota del Abog. Pablo Pappalardo y el Sr. Sebastián Bazas de fecha 31 de julio del corriente año, donde concuerda ofertar el alquiler del inmueble ofrecido a un precio más adecuado para la institución adjuntando la propuesta actual, a fin de las gestiones que correspondan.

Atentamente.

DIRECCION ADMINISTRATIVA

24673

Técnico
O.G.V.E.C.

Asunción, 31 de julio de 2020.-

Señora
Lic. Teresa Sanchez
Dirección Administrativa
Corte Suprema de Justicia
Presente

Nos dirigimos a Usted y por su intermedio a quien corresponda, en seguimiento de lo tratado en reuniones y conversaciones mantenidas con Usted, sobre la situación financiera por la que atraviesa la Corte en el marco de emergencia sanitaria por la que atraviesa el país, y ante el pedido bajar el precio del alquiler inicialmente propuesto de un Deposito para la Corte, inmueble de nuestra propiedad, hemos analizado lo requerido, y en total compresión de la situación que a todos en menor o mayor medida nos afecta, concordamos con ofertar nuestro inmueble a un precio más adecuado para vuestra institución. Se adjunta la propuesta actual.

Sin otro particular, le saludamos muy atentamente.

Abog. Pablo Pappalardo A.
C.I. N° 231.192

Sr. Sebastián Bazas M.
C.I. N° 791.880

2956
09:20

Asunción, 31 de julio de 2020.-

Señora
Lic. Teresa Sanchez
Dirección Administrativa
Corte Suprema de Justicia
Presente

Por la presente, nos dirigimos a Usted y por su intermedio a quien corresponda, con el objeto de ofrecerle en ALQUILER el DEPÓSITO, ubicado en la Calle Lagerenza N° 2146 entre Cmte. Gamarra y Cnel. Gracia, Barrio Sajonia, con cta. cte. Catastral nro. 10.0122.13, por un precio mensual de gs. 19.700.000 IVA Incluido.

Atentamente.

Abog. Pablo Pappalardo A.

C.I. N° 231.192

Sr. Sebastián Bazas M.

C.I. N° 791.880

2955
RECIBIDO
31 JUL. 2020
09:20

William Doncel
Dirección Administrativa