CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
Dirección General de los Registros Públicos

Compromiso con la gente

DGRP N° 1438

Asunción, 03 de octubre de 2023

SEÑORA
LIC. FÁTIMA INSFRÁN, DIRECTORA
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
PRESENTE

LA DIRECTORA GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, MGTR. LOURDES E. GONZÁLEZ PEREIRA, tiene el agrado de dirigirse a Usted, en referencia a la Nota **UOC N° 1968/2023** recibida bajo el indicativo **Rpex-2023-1732**, en el marco de la licitación denominada **"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM – SBE".**

Al respecto, se remite adjunta la **FICHA TÉCNICA** del llamado, de manera a considerarla para la elaboración del Pliego de Bases y Condiciones considerando que se encuentra incluido en el **PAC PRIORITARIO 2024**.

Cabe mencionar, que se trata de un primer llamado para el traslado de oficinas y archivos de los registros no inmobiliarios, por lo que no se cuenta con informaciones tales como: *la ejecución del último contrato y/o vigente, histórico de contratos suscritos, histórico de la ejecución de los mismos y el saldo correspondiente de cada contrato.*

Sin otro particular, y en la espera de un despacho favorable a lo solicitado, hace propicia la oportunidad para saludarla muy atentamente.

Mgtr. Lourdes E. González
Abogada y Notaria
Directora General
Registros Públicos

DIRECCIÓN GENERAL

Carlos Alberto Rivas
Jefatura Interina
Dpto. de Mantenimiento e Infraestructura Física

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Compromiso con la gente

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN INDETERMINADA FTLI/N° 01/2024
"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM – SBE"

TIPO DE LOCACIÓN	INDETERMINADO
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	El inmueble deberá estar ubicado en la ciudad de Asunción, a una distancia máxima de 500 metros del Edificio Sede de la Dirección General de los Registros Públicos, ubicado sobre la Av. Eusebio Ayala entre Capitán Román García y RI18 Pitiantuta – Km 5. La superficie del terreno: deberá ser mayor a 1.000 m2. El área de las oficinas: deberá contar con una superficie mínima de 750 m2. La edificación deberá contar mínimamente con 1 (Un) ambiente destinado a las Oficinas de la Dirección General de los Registros Públicos, así como 4 (cuatro) sanitarios sexados con todas las conexiones y en buen estado de funcionamiento. La estructura deberá estar preparada para el resguardo correcto de documentos, soportar el peso de mobiliarios y útiles de archivos en el sector. Las Oficinas deberán contar con una superficie de piso liso y adecuado para albergar mínimamente a 80 (ochenta) personas y con la posibilidad de montar una infraestructura para la atención al público. Las paredes deberán estar pintadas, libres de humedad y el techo libre de goteras, asimismo, la construcción deberá contar con un buen sistema de ventilación y climatización de acuerdo al tipo de estructura. Las instalaciones eléctricas, agua corriente, desagües pluviales y cloacales del local; deberán estar en perfecto estado de funcionamiento. El edificio deberá contar con un sistema de refrigeración para todos los ambientes. Se deberá contar con la iluminación adecuada para la cantidad de personas en áreas de Oficinas. También se deberá tener en cuenta la accesibilidad de personas con capacidades diferentes, mínimamente en planta baja por medio de rampas. En caso de no contar, deberá presentar Declaración Jurada de adecuación de instalaciones. El predio debe contar con seguridad perimetral (murallas, cámaras, etc.). Además de contar con un área de estacionamiento mínimamente para 30 (treinta) vehículos. El edificio deberá contar con un sistema eléctrico de tipo trifásico. Además, el local deberá contar con un generador. En caso de no contar, deberá presentar Declaración Jurada de adecuación eléctrica antes de la firma del Contrato. Debe contar con el sistema de prevención contra incendio con Planos aprobados por la Municipalidad de Asunción (Sistemas de Extinción de Incendios Fijos y Móviles, Sistema de Alarmas y Detección de Incendios, Iluminación y Señalización de Salidas de Emergencias, Vías de Evacuación, Disyuntor Diferencial en los Tableros eléctricos) y en caso de que no cuente, se deberá presentar Declaración Jurada de adecuación del local en caso de resultar adjudicado, antes de la firma del Contrato. Debe contar con un sistema de CCTV (cámaras de seguridad) que cubra las áreas de acceso al local, como así también un Sistema de Detección de Movimiento y Alarmas para Intrusos en todos los accesos y ventanas del edificio. Tener al día el pago de impuestos municipales y servicios básicos.
POSIBLES OFERENTES, A FIN DE LIBRAR LA INVITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA	**RUC: 80004152-6** **REPRESENTANTES:** *** Ing. Consorcia Jorgelina Unzain Segovia, con C.I. Nº 348.403** *** Dr. Angel Devaca Pavón Britos con C.I. Nº 1.003.895** **TELÉFONO: 021 218 4000** **DIRECCIÓN: Mcal. López 5080** **EMAIL: desarrolloinmobiliario@cmcp.org.py**

Carlos Alberto Rivas
Jefatura Interina
Dpto. de Desarrollo Inmobiliario

Mgtr. Lorena E. González
Abogada y Notaria
Directora General
Registros Públicos

Elaborado por: Nombre y Apellido del funcionario ámbito solicitante

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Compromiso con la gente

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN INDETERMINADA FTLI/N° 01/2024
"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM – SBE"

INFORMACIÓN REFERENTE: SISTEMA DE ADJUDICACIÓN, VIGENCIA DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO	**SISTEMA DE ADJUDICACIÓN: Por total** **VIGENCIA DEL CONTRATO: 36 (treinta y seis) 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 30 (treinta) 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 estimado total es de Gs. 66.333.333 (guaraníes sesenta y seis millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres) mensuales con IVA incluido, haciendo un total de Gs. 2.387.999.998 (guaraníes dos mil trescientos ochenta y siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y ocho) en un periodo de 36 (treinta y seis) meses. NO APLICA EXPENSAS
LA RELACIÓN COSTO-BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE, RELACIONÁNDOLOS AL DESTINO, CAPACIDAD, CARACTERÍSTICAS, UBICACIÓN, SUPERFICIE, ETC.	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 contratar: ADQUISICIÓN: un inmueble apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación y dimensión ronda aproximadamente los Gs. 11.483.805.698 (4.733.697 x 2425,97). LA CONSTRUCCIÓN: Teniendo en cuenta que el m2 de la construcción en la actualidad en la zona es de 2.750.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 800 m2 x 2.750.000 = Gs. 2.200.000.000.- Costo Total Estimado: terreno + edificación= Gs. 13.683.805.698.- 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. JUSTIFICACIÓN: • El pedido de locación se fundamenta en la necesidad de seguir contando con la disponibilidad de dicho lugar, debido al constante crecimiento de la Dirección General de los Registros Públicos, considerando además que en la sede central no se cuenta con espacio físico suficiente para el resguardo del gran volumen de documentos y cantidad de bienes. • Si bien contar con una sede propia es la meta de la D.G.R.P., podrían pasar varios años hasta que se pueda ubicar y adquirir un inmueble propicio para el efecto, esto, sin considerar el tiempo que podría demorar en la construcción de un local adecuado y equipado conforme a las normas de seguridad.
EL INMUEBLE DEBE ESTAR UBICADO DENTRO DEL DISTRITO CORRESPONDIENTE – DETALLAR LOS BARRIOS AFECTADOS	Distrito Recoleta - Barrio Mariscal Estigarribia.

Carlos Alberto Pinea
Jefatura
Dpto. de Mantenimiento e Infraestructura

Mgtr. Carmen E. González
Abogacía y Tierra
Directora General
Registros Públicos

Elaborado por: Nombre y Apellido del funcionario ámbito solicitante | Aprobado por Nombre y Apellido de la Jefatura y/o Dirección

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Compromiso con la gente

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN INDETERMINADA FTLI/N° 01/2024
"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM – SBE"

LOS FUNDAMENTOS DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA LOCACIÓN. (*)	En base a varios diagnósticos realizados el Edificio Sede de la DGRP, se ha identificado la falta de espacio para albergar adecuadamente a los Funcionarios, aglomerados en varias Oficinas, así como los archivos de documentos de la Institución. Si bien, el objetivo principal es contar con un local propio, 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 local a ser alquilado, debe encontrarse en las cercanías al Edificio Sede de la DGRP. La necesidad principal para el arrendamiento del local destinado para las Oficinas de la DGRP, es en atención la falta de espacio físico, la cantidad de documentaciones en los archivos y la aglomeración de funcionarios en algunas Oficinas del Edificio Sede. En tal sentido, se busca mejorar las Oficinas de la Dirección de Registros No Inmobiliarios e Ingresos Judiciales, con el fin de que posteriormente, se puedan realizar las reubicaciones y adecuaciones para los archivos y diferentes Secciones de la DGRP.
REALIZAR UN COMPARATIVO DE INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES EN LA ZONA PARA DETERMINAR EL PRECIO DE MERCADO. (*) (NO EXCLUYENTE)	Más adelante se detalla el comparativo de inmuebles de características similares en la zona para determinar el precio de mercado, de conformidad 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.

RESUMEN DE COSTOS REFERENCIALES

DESCRIPCIÓN	FINCA Nº	CTA. CTE. CATASTRAL Nº	DISTRITO	LOCALIDAD	MESES	PRECIO ESTIMADO MENSUAL	PRECIO ESTIMADO TOTAL	MONTO REQUERIDO PARA EL EJERCICIO 2024	MONTO REQUERIDO PARA EL EJERCICIO 2025	MONTO REQUERIDO PARA EL EJERCICIO 2026
N/A	N/A	N/A	Distrito Recoleta - Barrio Mariscal Estigarribia	Asunción	36	66.333.333	2.387.999.988	795.999.996	795.999.996	795.999.996
TOTALES							**2.387.999.988**	**12 meses**	**12 meses**	**12 meses**

Obs.:

- En cumplimiento a la resolución DNCP 2113/2021 en su Art. 13 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 **no** supera los dos mil jornales mínimos"*; por lo que se sugiere requerir Declaración Jurada, en lugar de póliza de seguro.
- El mes estimado para inicio de vigencia del contrato es enero de 2024.-

ELABORACIÓN DE PRECIOS REFERENCIALES (*)

Nº	DENOMINACIÓN, NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL	PRECIO DEL ALQUILER (mensual)
1	Edificio de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay	Gs.66.000.000
2	Edificio Serafina	Gs.60.000.000
3	Local Villa Morra	Gs.73.000.000
	PRECIO PROMEDIO	**Gs.66.333.333**

(*) DE CONFORMIDAD 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.

Carlos Mario Rivas
Jefatura
Dpto. de Mantenimiento

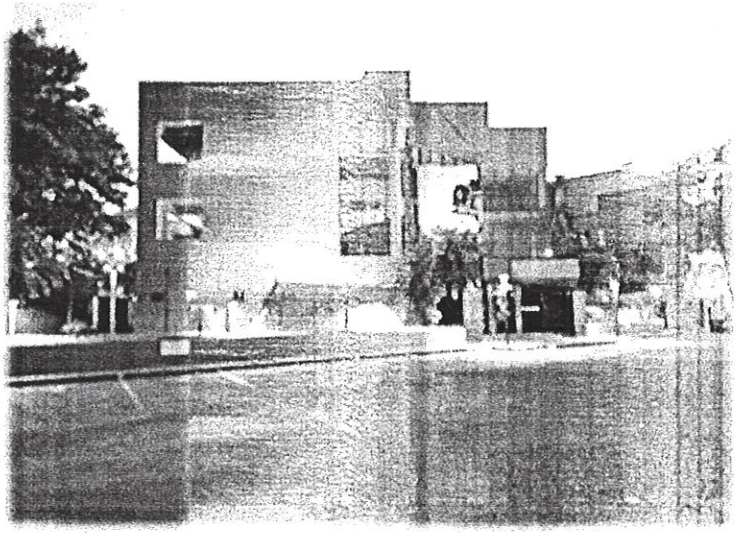
Mgtr. Lourdes E. González
Jefa y Notaría
Directora General
Registros Públicos

Elaborado por: Nombre y Apellido del funcionario ámbito solicitante Aprobado por Nombre y Apellido de la Jefatura y/o Dirección

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN INDETERMINADA FTLI/N° 01/2024
"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM – SBE"

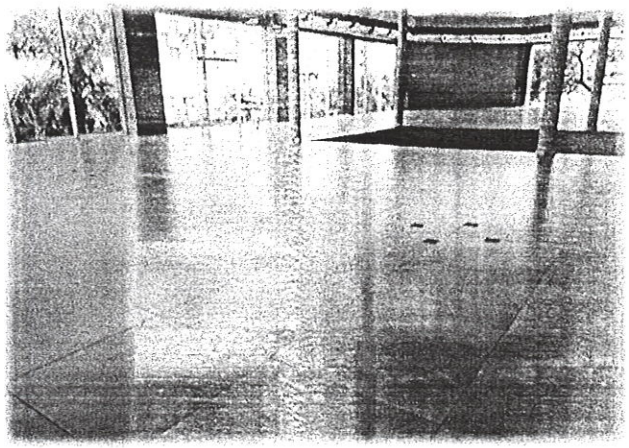
Precio Referencial Item 1

Edificio: Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay



Precio Referencial Item 2

Edificio: Serafina



Carlos Alberto Rivas
Jefatura Interina
Dpto. de Mantenimiento e Infraestructura Física

Mgtr. L[illegible]es E. González
Abogada y Notaria
Directora General
Registros Públicos

Elaborado por: Nombre y Apellido del funcionario ámbito solicitante | Aprobado por Nombre y Apellido de la Jefatura y/o Dirección

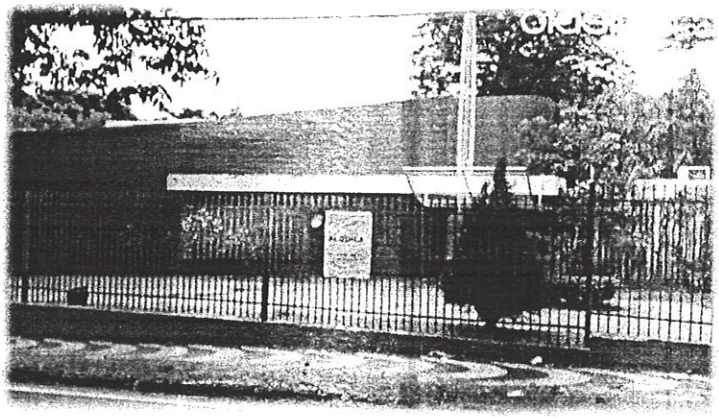
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Compromiso con la gente

FICHA TÉCNICA/ECONÓMICA DEL LLAMADO - LOCACIÓN INDETERMINADA FTLI/N° 01/2024
"ALQUILER DEL EDIFICIO ANEXO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (OFICINAS Y ARCHIVOS DE REGISTROS ESPECIALES) – INDETERMINADO – PLURIANUAL – AD REFERENDUM – SBE"

Precio Referencial Item 3

Edificio: Local Villa Morra



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
MESA DE ENTRADA Nº: 1842
FECHA: 03 OCT. 2023 HORA: 12:29
FIRMA: ACLARACION:

Pablo Alberto Rivas
Jefatura Interina
Dpto. de Mantenimiento e Infraestructura Física

Mgtr. [illegible] E. González
Director General
Registros Públicos

Lic. María Olga Peralta Ch.
U.O.C.
Corte Suprema de Justicia

Elaborado por: Nombre y Apellido del funcionario ámbito solicitante

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