INFORME TÉCNICO DE SELECCIÓN DE INMUEBLE

DATOS GENERICOS:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	₲ 480.000.000
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2022	₲ 24.000.000

FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	OCTUBRE DE 2022

VIGENCIA DEL CONTRATO	60 MESES
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	DEPENDENCIAS JURISDICCIONALES Y DE APOYO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES.

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

Justificación:

El Poder Judicial se encuentra en una etapa de descentralización, y con el objetivo de que el Servicio de Justicia esté al alcance de todos, permanece la necesidad de seguir expandiendose, necesitando contar con un local que pueda albergar oficinas de dependencias jurisdiccionales, sobre todo atendiendo a la masiva concurrencia de la ciudadania

La Circunscripción Judicial de Presidente R. B. Hayes ha registrado un incremento exponencial en relación a los Juzgados, Áreas Administrativas y Departamento Técnico Forense, creados por la Corte Suprema de Justicia, lo que trae aparejada la urgente necesidad que posea comodidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de cada funcionario, esto lleva a tener que contar con el espacio adecuado, mobiliario y equipamiento básico, de manera a optimizar la atención a los usuarios de Servicio de Justicia, por tanto se justifica la locación debido a que el local donde se desea albergar las oficinas actualmente permite satisfacer dichas necesidades, y especialmente teniendo en cuenta que en los alrededores no existe ningún otro local que cuente con las mismas comodidades en cuanto a estructura y tamaño, asi como tambien la ubicación privilegiada del local.

Analisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
REPUBLICA DEL PARAGUAY
ADMINISTRACION
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE PDTE. HAYES

Lic. Rodney Albariño
Administrador Int.
Circunscrip. Judic. Pdte. Hayes

BETANIA VIOLA
Técnico Administrativo II

Daniel Marta Salinas Fuentes
Jefe de Contrataciones
Circ. Jud. Pdte. Rutherford B. Hayes

CPN ELIZABETH FERNANDEZ
JEFE
DIVISIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS Y ALQUILERES

Abg. Zulma Durañona
Director C.S.J.
Encargada de Despacho

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: se tiene un costo aproximado de Gs. 1.242.718.316, siendo el precio promedio del terreno (se adjunta oferta)en relación a las dimensiones y ubicación de Gs. 247.718.316 y en lo que respecta a la edificación el costo sería de aproximadamente Gs. 995.000.000.-

Comparativo con inmuebles de la zona:

Descripción	Costo por m²	Costo Mensual del Canon
Carta Oferta de la Señora Nidia Lorena Cabrera, con 398 m² de construcción útil	Gs. 20.100	Gs. 8.000.000
Carta Oferta de la Sra. Belinda Gómez Cattebeke, con 181,26 m² de construcción útil	Gs. 82.754	Gs. 15.000.000
TOTAL		**Gs. 23.000.000**
Costo Promedio actualizada al 23/08/2022	**Gs. 51.427**	**Gs. 11.500.000**

Habiendo la Circunscripción agotado todo medio de búsqueda de otros inmuebles que puedan albergar a las dependencias solicitadas objeto del presente llamado y reúnan las condiciones físicas como documentales se pudo obtener únicamente otra oferta actualizada. En el cuadro anterior se puede visualizar que la oferta presentada por la Señora Nidia, se encuentra dentro del margen de precios de la zona, que hace a un precio referencial de Gs. 11.500.000, por lo que lo ofertado se encuentra dentro de los márgenes referenciales de locación de la zona.

Canon de arrendamiento:

El costo mensual es de Gs 8.000.000.- IVA incluido, totalizando el importe de Gs 480.000.000, en un lapso de 60 meses, monto que no supera el umbral de los 1000 (mil) jornales mínimos mensuales establecidos como límite para los llamados determinados.

El analisis de la documentacion correspondiente a la locacion del inmueble:

Se adjunta Informe de Condición de Dominio Formulario, con mesa de entrada 12131921, que informa que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares. Informe de Interdicción de la oferente, (Informe de Anotaciones Personales), número de Documento: 28043-1796130, informando que el Locador goza de la Libre Disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilidades.

Pago de Impuestos:

El inmueble se encuentra con el Pago al día por el periodo fiscal 2022,segun consta en la factura que se adjunta.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
REPUBLICA DEL PARAGUAY
ADMINISTRACION
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE PDTE. HAYES

Lic. Rodney Albariño
Administrador Int.
Circunscrip. Judic. Pdte. Hayes

BETANIA VIOLA
Técnico Administrativo II

Daniel Marcelo Salinas Fuentes
Jefe de Contrataciones
Circ. Jud. Pdte. Rutherford B. Hayes

CPN ELIZABETH FERNANDEZ
JEFA
DIVISIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS Y ALQUILERES

Abog. Zulma Durañona
Director C.S.J.
Encargada de Despacho

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, art. 40 de la Ley 2051/03: según informe del Memorado M.D.L.R.P. N° 891 /2022, de fecha 07/10/2022, en relación al vínculo de personas en el SINARH, que indica que la oferente no cuenta con cargo ni contrato activo.
Informe favorable del Administrador de la Circunscripción Judicial de que el inmueble ofertado cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones: Se adjunta el informe en cuestión en cumplimiento a la Res 122/2021.
Informe favorable del Administrador de la Circunscripcion Judical sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional: Se adjunta el informe en cuestión en cumplimiento a la Res 122/2021.
Certificado de Disponibilidad Presupuestaria o informe favorable del área financiera de la Institución: El Memorando DP N° 950/2022, de fecha 18/07/2022, contempla el monto requerido para el presente llamado.
Dictamen jurídico favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos sobre la capacidad para contratar del locador y el cumplimiento documental de las condiciones establecidas, por parte del inmueble ofrecido: según Dictamen DAJ N° . . . . . ./2022.
Individualización del Inmueble:

DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRE:	NIDIA LORENA	**DEPARTAMENTO:**	PRESIDENTE HAYES
APELLIDOS:	CABRERA ZARACHO	**DISTRITO/LOCALIDAD:**	VILLA HAYES
N° de C.I.:	2.190.188	**DIRECCIÓN:**	CERRO CORA ESQUINA CORONEL ESCURRA
TELEFONO:	0981726003	**OBSERVACIÓN:**	

EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIARIA			
NOMBRE:	N/A	**DIRECCIÓN:**	N/A
APELLIDOS:	N/A	**TELEFONO:**	N/A
RUC:	N/A	**PORCENTAJE DE COMISIÓN:**	N/A

a) Individualización del Inmueble:

DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL	30-065-05
DIRECCIÓN	MARISCAL LOPEZ 1260 E/ NUEVA BURDEOS E ISLA PO I
DISTRITO/LOCALIDAD	VILLA HAYES
DEPARTAMENTO	PRESIDENTE HAYES

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TECNICAS)	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	732.8 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	398 m2

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
REPUBLICA DEL PARAGUAY
ADMINISTRACION
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE PDTE. HAYES

Lic. Rodney Albariño
Administrador Int.
Circunscrip. Judic. Pdte. Hayes

BETANIA VIOLA
Técnico Administrativo II

Daniel María Salinas Fuentes
Jefe de Contrataciones
Circ. Jud. Pdte. Rutherford B. Hayes

CPN ELIZABETH FERNANDEZ
JEFA
DIVISIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS Y ALQUILERES

Ibg. Zulma Durañona
Director C.S.J.
Encargada de Despacho

FINALIDAD DEL INMUEBLE:	El inmueble es utilizado para albergar a las Dependencias Jurisdiccionales y de apoyo de la Circunscripción Judicial de Presidente Hayes.
HABITACIONES:	De acuerdo a la finalidad, el inmueble tiene 5 (cinco) oficinas
COCINA:	Se cuenta con 3 (tres) kitchenette.
[en este apartado la convocante podrá detallar otras caracteristicas o especificaciones tecnicas del inmueble]	

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
REPUBLICA DEL PARAGUAY
ADMINISTRACION
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE PDTE. HAYES

Lic. Rodney Albariño
Administrador Int.
Circunscrip. Judic. Pdte. Hayes

Técnico Administrativo II

Daniel Marcelo Salinas Fuentes
Jefe de Contrataciones
Circ. Jud. Pdte. Rutherford B. Hayes

Abg. Zulma Durañona
Director C.S.J.
Encargada de Despacho

CPN ELIZABETH FERNANDEZ
JEFE
DIVISIÓN DE SERVICIOS BASICOS Y ALQUILERES