Asunción, 03 de octubre de 2023

LOCACIÓN DETERMINADA N° PAC 60/2023

"ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE BENJAMIN ACEVAL DEL SEGUNDO TURNO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES - DETERMINADO - PLURIANUAL - AD REFERENDUM"

ID 433.076

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

En **consideración** a la particularidad que inviste el presente proceso en razón a la determinación de la locación cuyo arrendamiento se pretende y a fin de garantizar que las necesidades previstas por el proceso licitatorio de referencia sean cubiertas atendiendo a los principios rectores de las Contrataciones Públicas, garantizando la correcta planificación y programación, se utiliza el mecanismo aprobado por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para la estimación de costos.

En **vista** a que el Artículo 42 de la **Ley N° 7021/23** "De Suministro y Contrataciones Públicas" establece "Las instituciones públicas deberán estimar los costos de cada contrato al momento de su planificación a fin de determinar el procedimiento de contratación correspondiente y la afectación específica a sus créditos presupuestarios" y en este sentido, el **Decreto N° 9823/23** «"Por el cual se reglamenta la Ley 7021/23 "De Suministro y Contrataciones Públicas"» establece en su Artículo 36 que "La estimación de costos que se realice con el fin de determinar el procedimiento de contratación y la afectación específica de los créditos presupuestarios, se realizará conforme con los criterios establecidos en la ley y las reglamentaciones emitidas por la DNCP. Para la estimación de los costos, las convocantes observarán la información obtenida en los estudios de mercado y en el cálculo del costo de ciclo de vida de la contratación. La DNCP emitirá directrices respecto al formato, construcción y presentación documental de los precios de referencia. Los

Elaboración:

Visto Bueno:

Daniel M. Salinas F.
Jefe UOC
C.S.J. Cir. Jud. Pres. Hayes

Lic. Liz Fátima Insfrán,
Directora de la Unidad
Operativa de Contrataciones:

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

precios obtenidos para la estimación de costos deberán ser comparables" y en consideración a que, si bien a la fecha no se han emitido directrices acordes a la Ley N° 7021/23 precedentemente referenciada, pero se observa en la página web del Sistema de Información de Contrataciones Públicas el status de vigente de 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 N° 2051/03" — la cual indica por medio de su Artículo 2 que "Los Organismos, Entidades, Sociedades Anónimas con Participación Accionaria Mayoritaria del Estado y Municipalidades deberán publicar al momento de la comunicación de los llamados los Precios de Referencia, los documentos respaldatorios respectivos y un dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia y cualquier otra característica del mercado, de la producción, la comercialización o distribución de bienes y servicios que puedan afectar el precio de referencia…", y en su Anexo establece que "Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare 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 deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encargado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia"—, ajustándose a la misma **esta Unidad Operativa de Contrataciones informa sobre:**

1. La fuente de información, que:

Para la conformación de los precios referenciales, nos hemos servido del precio 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 de forma estructural, edilicia y espacial, para que las dependencias y/o oficinas desarrollen sus actividades.

"…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".

Cabe resaltar, que de la información obtenida de las fuentes mencionadas precedentemente, esta Dirección fijará su precio de referencia, atendiendo al principio de economía, eficiencia, criterio de razonabilidad, transparencia y publicidad.

Elaboración:	Visto Bueno:	Lic. Liz Fátima Insfrán, Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones:
	Daniel M. Martinas F. Jefe UOC C.S.J. Cte. Juan Pablo Hayes	

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

2. El procedimiento para la conformación de Precios de Referencia, que:

En consideración a que el área solicitante, independientemente de su calidad de administrador de contrato o no, se constituye en la Dependencia Técnica con la correspondiente capacidad para elaborar el sondeo de precios de referencia tomando como base sus necesidades y considerando las características e incidencias del mercado que pueden afectar el precio de referencia, esta Unidad Operativa de Contrataciones se compone en la instancia operativa que vela por el cumplimiento del marco legal establecido, por lo que este Dictamen exhibe un parecer sobre la aplicación de la Guía de Elaboración de Precios de Referencia.

En ese sentido, se ha realizado un análisis del cumplimiento de las formalidades administrativas y legales que se encuentran establecidas en el Anexo de la Resolución DNCP Nº 1890/2020 "GUIA PARA LA ELABORACIÓN DE PRECIOS DE REFERENCIA PARA LOS ORGANISMOS, ENTIDADES Y MUNICIPALIDADES, EN LAS CONTRATACIONES REGULADAS POR LA LEY N° 2051/03 DE CONTRATACIONES PÚBLICAS".

Por tanto, fue observado el **Informe Técnico del Inmueble** — remitido a través de Nota NDA 1123/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023 y Nota DLA 626/2023 de fecha 12 de septiembre de 2023 —, por medio del cual el ámbito técnico del presente llamado informa sobre:

1. La **justificación** del llamado, que: "La Circunscripción Judicial de Presidente R. B. Hayes ha registrado un incremento exponencial en relación a los Juzgados de Paz, lo que llevo a la habilitacion de un nuevo Juzgado de Paz Segundo Turno en Benjamin Aceval en el año 2021, esto trae aparejada la necesidad que posea comodidades básicas para el ejercicio de las actividades propias de cada funcionario, llevando a tener que contar con el espacio adecuado, mobiliario y equipamiento básico, de manera a optimizar la atención a los ciudadanos y usuarios de Servicio de Justicia, por tanto se justifica la locación ya que el local cuenta con las condiciones necesarias de acceso y la comodidad requerida para la ciudadania y Profesionales Abogados por su estrategica ubicacion y especialmente teniendo en cuenta que en los alrededores no existe otro local que cuente con las mismas comodidades en cuanto a estructura y tamaño

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

Elaboración:

Visto Bueno:

Daniel M. Salinas F.
Jefe UOC
C.S.J. Circ. Judi. Pres. Hayes

Lic. Liz Fátima Insfrán,
Directora de la Unidad
Operativa de Contrataciones:

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

como la instalación de todos los sistemas de seguridad y los equipos de climatización, además de los limitados recursos presupuestarios y financieros".

2. El **análisis del valor** del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías, que:

   2.1. La adquisición de un inmueble "apto para la construcción de la sede en relación a la ubicación deseada y la dimensión requerida, ronda en promedio aproximadamente el m2 ₲ 99.714, se tendria un costo para un inmueble apto de 400m2 = 39.885.600 ₲".

   2.2. La construcción, teniendo en cuenta que "el m2 de la construcción en la actualidad es de 6 2.800.000 aproximadamente, se tendría un costo de construcción para un nuevo local de 85 m2 x ₲ 2.8000.000 = ₲ 238.000.000".

   2.3. Se obtiene entonces un "Costo total: terreno + edificación = ₲ 277.885.000".

3. El **comparativo con inmuebles en la zona**, que "··· existen inmuebles superando el costo del inmueble ofertada ··· siendo esta la más conveniente en precio y ubicación".

4. El **canon actual de arrendamiento**, que el "canon mensual es de Gs. 2.500.000- IVA incluido, totalizando el importe de Gs. 150.000.000, en un lapso de 60 meses, conforme Carta Oferta adjunta, monto que no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite según Resolución DNCP 4441/2021".

Por otra parte, se resalta la premura que invisten los procesos relacionados al proceso, en vista a los plazos establecidos por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas para la comunicación del mismo.

En vista a lo anteriormente expuesto, cabe aclarar que para la obtención del precio referencial se han respetado los principios de economía, eficiencia, criterio de razonabilidad, transparencia y publicidad, enmarcados en el Art. 4° de la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", es decir, que el costo asegure al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria, buscando alcanzar los objetivos minimizando el coste de los recursos y de este modo conseguir la mejor relación posible entre los resultados obtenidos y los recursos empleados para conseguir aquellos.

Se constata la existencia de fuentes fehacientes consultadas en marco de la conformación del Precio Unitario Referencial del ítem solicitado, obtenido por medios propiamente comprobables. En vista a esto, se adjunta

Elaboración:

Visto Bueno:

Daniel M. Salinas F.
Jefe UOC
C.S.J. Cir. Jud. Pte. Hayes

Lic. Liz Fátima Insfrán,
Directora de la Unidad
Operativa de Contrataciones:

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

al presente Dictamen los correspondientes antecedentes — Evidencia Documentada — de las diligencias realizadas en relación a la obtención de cada precio.

3. El Precio de Referencia, que:

Teniendo presente que el Monto Global Estimado para este llamado es de G. 150.000.000 (guaraníes ciento cincuenta millones), esta Unidad Operativa de Contrataciones, en trabajo colaborativo con el ámbito técnico de este llamado, concluye un **canon de arrendamiento** mensual de G. 2.500.000 (guaraníes dos millones quinientos mil) ~~y total de~~ **G. 150.000.000** (guaraníes ciento cincuenta millones), atendiendo que se pretende el arrendamiento por un lapso de 60 (sesenta) meses.

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Dir.
Unidad Op. de Contrataciones
C.S.J.

CPN. ELIZABETH FERNÁNDEZ
JEFA
DIVISIÓN DE SERVICIOS BASICOS Y ALQUILERES

Elaboración:	Visto Bueno:	Lic. Liz Fátima Insfrán, Directora de la Unidad Operativa de Contrataciones:

Daniel M. Salinas F.
Jefe UOC
C.S.J. Ciudad Adm. Pdte. Hayes

Alonso y Testanova
Cuarto Piso – Torre Sur
Teléfono: 595 21 424460
Fax: 595 21 424572
Interno: 2964
Correo electrónico: uoc.programacion@gmail.com

Locación Determinada PAC 60/23					
"ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE BENJAMIN ACEVAL DEL SEGUNDO TURNO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES - DETERMINADO - PLURIANUAL - AD REFERENDUM".					
sd					
LoteTotal, Contrato Abierto: No , Abastecimiento simultáneo: No					
Ítem	**Descripción del Bien**	**Unidad de Medida**	**Presentación**	**Cantidad**	**Canon mensual**
					Fuente 4
					78 SETENTA Y OCHO S.A.
1	"ALQUILER DE INMUEBLE PARA SEDE DEL JUZGADO DE PAZ DE BENJAMIN ACEVAL DEL SEGUNDO TURNO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE PRESIDENTE HAYES - DETERMINADO - PLURIANUAL - AD REFERENDUM"	Mes	EVENTO	60	2.500.000
				Canon total	**150.000.000**
				Monto Global Estimado	**150.000.000**

CPN. ELIZABETH FERNÁNDEZ
JEFA
DIVISIÓN DE SERVICIOS BASICOS Y ALQUILERES

N.P. Leticia Llamas Ortiz
Jefa
Departamento de Programación

Daniel M. Brunas F.
Jefe DOC
C.S.J. Cir. Jud. Pdte. Hayes

PODER JUDICIAL
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL
PRESIDENTE HAYES

Compromiso con la gente

PCJPH N° 36 /2023

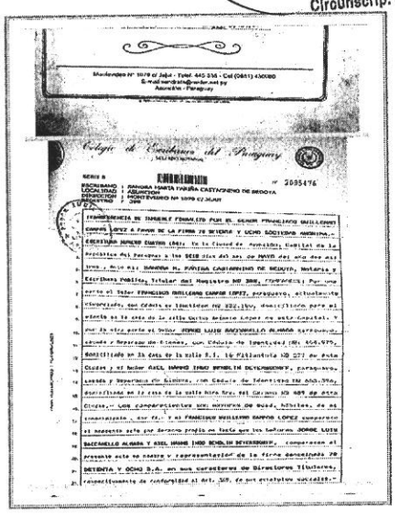
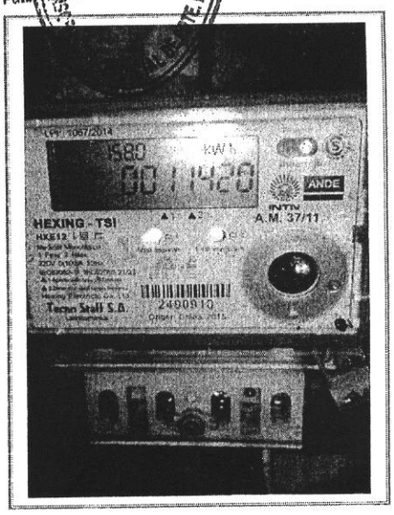
Villa Hayes, 07 de Agosto del 2.023.-

Señora
Abg. Natalia Albertini
Departamento de Logística Administrativa
Presente

El Lic. Rodney Albariño Irala, Administrador de la Circunscripción Judicial de Presidente Rutherford B. Hayes y Daniel M. Salinas F. Jefe de la UOC, se dirigen a Usted y por su intermedio a quien corresponda, en relación a la consulta realizada por el departamento a su digno cargo, sobre algunos puntos del proceso del alquiler para el local nuevo del Juzgado de Paz de Benjamín Aceval de 2° Turno de modalidad determinada y con periodo de vigencia de 60 meses, que son: 1- Cuenta corriente catastral en boleta de Ande; 2- Dirección del local que figura en la boleta de la Ande; 3- Medidor de la Ande. En relación al punto primero la Cuenta Corriente Catastral que figura en la boleta de la Ande no coincide ya que muchos datos en dichos recibos de la mencionada entidad no son veraces y siempre se abonó de igual forma. En el punto segundo así mismo figura la dirección particular de la vivienda del primer vendedor (ex propietario) que transfirió a 78 S.A. que poseía la propiedad, pero nunca se cambió dicha dirección al momento de la venta por lo tanto figura de esa manera, se adhiere foto del título demostrando lo expresado. En el punto tercero el Sr. Daniel Salinas Jefe de la UOC personalmente verificó in-situ y con toma fotográfica (inserta en ésta) corroborando la veracidad que dicho medidor de la Ande corresponde al local en proceso de alquiler, dando fe de ello así también los representantes de la empresa 78 S.A. con la remisión a esta dependencia de la copia de la factura de la Ande.

Sin otro particular, esperando la continuidad del debido proceso con las referidas salvedades y aclaraciones, nos despedimos y a su entera disposición siempre.

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

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

Pdta.: Foto ítem 2. Foto ítem 3.